
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
MPS Gestione Crediti Banca S.P.A.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Naro

N. Gen. Rep. **000136/12**

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

Lotto 001

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 8
C.F. NTRGNN56A08B520M- P.Iva 02407450846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Edison, n. 125
telefono: 0922-879488
cellulare: 339-8964225
fax: 0922-879488
email: giovanniintorre@virgilio.it

Beni in Naro (Agrigento)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada La Grazia.

Superficie complessiva di circa mq **43.340**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a _____ c.f.

proprietà per 1/1 bene personale,
foglio 182 mappale 124 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 02.10.60, -
reddito agrario: €. 32,63, - reddito domenicale: €. 146,83.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale, ad ovest con la
part.lla 116, a sud confina con le part.lle 61 e 123 ad est con le part.lle 66 e 73.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello
Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO
TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f.

proprietà per 1/1 bene personale,
foglio 182 mappale 116 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.38.10, -
reddito agrario: €. 5,90, - reddito domenicale: €. 26,56.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale, ad ovest con la
part.lla 61, a sud confina con la part.lla 61 ad est con la part.lla 124.

Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 20538.1/2006 in atti dal
11/11/2006, (protocollo n. AG0156954) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede:
CONVALIDA (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f.

proprietà per 1/1 bene personale,
foglio 182 mappale 60 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.69.10, -
reddito agrario: €. 10,71, - reddito domenicale: €. 48,18.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale, ad ovest con la
part.lla 93, a sud confina con la strada vicinale ad est con la part.lla 105.

Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 20538.1/2006 in atti dal
11/11/2006, (protocollo n. AG0156954) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede:
CONVALIDA (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____, nata ad _____ c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 182 mappale 59 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.50.00, -
reddito agrario: €. 7,75, - reddito domenicale: €. 34,86.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale, ad ovest con la
part.lla 115, a sud confina con la strada vicinale ad est con la part.lla 93.

Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 20538.1/2006 in atti dal
11/11/2006, (protocollo n. AG0156954) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede:
CONVALIDA (allegato n°22).

- terreni: intestati a c.f.
 proprietà per 1/1 bene personale,
 foglio 182 mappale 115 qualità seminativo, classe I, superficie catastale 00.65.60,
 - reddito agrario: €. 10,16, - reddito domenicale: €. 45,74.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord, a ovest ed a sud con strada vicinale, ad est con la part.lla 59.
- Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO di LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22).

**B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada La Grazia .
 Superficie complessiva di circa mq 49,910.**

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a c.f.
 proprietà per 1/1 bene personale,
 foglio 182 mappale 127 qualità vigneto, classe I, superficie catastale 01.36.00,
 - reddito agrario: €. 70,24, - reddito domenicale: €. 217,74.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale, ad ovest con le part.lle 73 e 66, a sud confina con le part.lle 128 e 130 ad est con la part.lla 91.
 Note: (allegato n°22).
- terreni: intestati a c.f.
 proprietà per 1/1 bene personale,
 foglio 182 mappale 128 qualità vigneto, classe J, superficie catastale 00.17.20,
 - reddito agrario: €. 8,88, - reddito domenicale: €. 27,54.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 127, ad ovest con la part.lla 66, a sud confina con altro foglio di mappa ad est con la part.lla 129.
 Note: (allegato n°22).
- terreni: intestati a c.f.
 proprietà per 1/1 bene personale,
 foglio 182 mappale 129 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.23.00,
 - reddito agrario: €. 2,38, - reddito domenicale: €. 6,53.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con le part.lle 128 e 130, ad ovest con la part.lla 128, a sud con altro foglio di mappa ad est con la part.lla 122.
 Note: (allegato n°22).
- terreni: intestati a c.f.
 proprietà per 1/1 bene personale,
 foglio 182 mappale 130 qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 00.03.20,
 - reddito agrario: €. 3,64, - reddito domenicale: €. 8,26.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 127, ad ovest con la part.lla 127, a sud confina con la part.lla 129 ad est con la part.lla 122.
 Note: (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale,
 foglio 182 mappale 114 qualità vigneto, classe U, superficie catastale 01.46.70,
 - reddito agrario: €. 166,68, - reddito domenicale: €. 378,82.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord ed ad est con strada vicinale, ad ovest con la part.lla 56 ed a sud con la part.lla 120.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO di LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale,
 foglio 182 mappale 120 subalterno AA, qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 00.58.50,
 - reddito agrario: €. 16,62, - reddito domenicale: €. 22,66.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale e part. lla114, ad ovest con la part.lla 51, a sud con le part.lle 107 e 125 ed a est con le part.lle 95, 86 e 63.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 182 mappale 120 subalterno AB, qualità seminativo arbor., classe 3, superficie catastale 00.48.75,
 - reddito agrario: €. 7,55, - reddito domenicale: €. 22,66.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale e part.lla 114, ad ovest con la part.lla 51, a sud con le part.lle 107 e 125 ed a est con le part.lle 95, 86 e 63.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 182 mappale 120 subalterno AC, qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 00.65.75,
 - reddito agrario: €. 74,71, - reddito domenicale: €. 169,79.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale e part.lla 114, ad ovest con la part.lla 51, a sud con le part.lle 107 e 125 ed a est con le part.lle 95, 86 e 63.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22).

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada La Grazia .

Superficie complessiva di circa mq **27.690**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a _____ c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 187 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 01.45.00, - reddito agrario: €. 59,91, - reddito domenicale: €. 149,77.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord altro foglio di mappa, ad ovest con la part.lla 186, a sud confina con la part.lla 106 ad est con la part.lla 4.

Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 19300.1/2006 in atti dal 23/10/2006, (protocollo n. AG0145641) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede: CONVALIDA (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 4 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 01.31.90, - reddito agrario: €. 54,50, - reddito domenicale: €. 136,24.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con altro foglio di mappa, ad ovest con la part.lla 187, a sud confina con la part.lla 106 ad est con la part.lla 5.

Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 19300.1/2006 in atti dal 23/10/2006, (protocollo n. AG0145641) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede: CONVALIDA (allegato n°22).

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada La Grazia .

Superficie complessiva di circa mq **34.431**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a _____ c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 39 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.33.50, - reddito agrario: €. 13,84, - reddito domenicale: €. 34,60.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord le part.lle 303 e 147, ad ovest con la part.lla 111, a sud confina con la part.lla 48 ad est con la part.lla 40.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 40 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.39.70, - reddito agrario: €. 16,40, - reddito domenicale: €. 41,01.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 303, ad ovest con la part.lla 39, a sud confina con la part.lla 48 ad est con la part.lla 41.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 177 mappale 111 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.49.60, -
 reddito agrario: €. 20,49, - reddito dominicale: €. 51,23.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord le part.lle 145 e 147, ad ovest con la
 part.lla 112, a sud confina con la part.lla 48 ad est con la part.lla 39.
- Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello
 Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO
 TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede:
 COMPRAVENDITA (allegato n°22).
- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 177 mappale 140 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.56.20, -
 reddito agrario: €. 23,22, - reddito dominicale: €. 58,05.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 21, ad ovest con la part.lla 31,
 a sud confina con la part.lla 38 ad est con la part.lla 286.
- Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 19300.1/2006 in atti dal
 23/10/2006, (protocollo n. AG0145641) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede:
 CONVALIDA (allegato n°22).
- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 177 mappale 286 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.54.95, -
 reddito agrario: €. 22,70, - reddito dominicale: €. 56,76.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 21, ad ovest con la part.lla 140,
 a sud confina con le part.lle 32, 4, 66, 65, 85 e 305 ad est con la part.lla 288.
 Note: (allegato n°22).
- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 177 mappale 288 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.91.50, -
 reddito agrario: €. 37,80, - reddito dominicale: €. 94,51.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 21, ad ovest con la part.lla 286,
 a sud confina con le part.lle 303, 305 ad est con la part.lla 21.
 Note: (allegato n°22).
- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 177 mappale 303 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.16.04, -
 reddito agrario: €. 6,63, - reddito dominicale: €. 16,57.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 288, ad ovest con le part.lle
 294, 295 e 147 a sud confina con le part.lle 40 e 39 ad est con la part.lla 21.
 Note: (allegato n°22).
- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 177 mappale 306 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 00.02.82, -
 reddito agrario: €. 1,17, - reddito dominicale: €. 2,33.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 303, ad ovest con la part.lla
 305 a sud confina con la part.lla 145 ad est con la part.lla 147.
 Note: (allegato n°22).

E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito rurale ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada La Grazia.

Composto da diversi fabbricati che si articolano intorno ad un cortile, il cui ingresso avviene attraverso un cancello in ferro con apertura manuale. Tutti i fabbricati si presentano utilizzati a deposito di attrezzature e materiali per l'agricoltura e presentano delle altezze variabili in base al loro utilizzo. A causa delle forti piogge e per la scarsa staticità il magazzino individuato con la part.lla 305 sub 1 si presenta con la copertura crollata internamente. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **343,08**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestati a [redacted] .f.

[redacted] proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 300 categoria C/2, classe 3, composto da vani 30 mq,

- rendita: €. 49,58, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 305, ad ovest con la part.lla 286, a sud confina con la part.lla 84 ad est con la part.lla 305.

Note: COSTITUZIONE del 08/08/2011 n. 8559.1/2011 in atti dal 08/08/2011, (protocollo n. AG0227890) Repertorio: COSTITUZIONE (allegato n°19).

- fabbricati: intestati a [redacted] c.f.

[redacted] proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 305 subalterno 1 e 2 graffate, categoria C/2, classe 2, composto da vani 55 mq,

- rendita: €. 76,69, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 288, ad ovest con la part.lla 286, a sud confina con la part.lla 145 ad est con le part.lle 294, 295, 306 e 303.

Note: COSTITUZIONE del 25/08/2011 n. 8843.1/2011 in atti dal 25/08/2011, (protocollo n. AG0237573) Repertorio: COSTITUZIONE (allegato n°19).

- fabbricati: intestati a [redacted] c.f.

[redacted] proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 305 subalterno 3 e 4, categoria C/2, classe 2, composto da vani 160 mq.,

- rendita: €. 223,11, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 288, ad ovest con la part.lla 286, a sud confina con la part.lla 145 ad est con le part.lle 294, 295, 306 e 303.

Note: COSTITUZIONE del 25/08/2011 n. 8843.1/2011 in atti dal 25/08/2011, (protocollo n. AG0237573) Repertorio: COSTITUZIONE (allegato n°19).

E.I. Cortile:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitari Corpo A, Corpo B, Corpo C, Corpo D e Corpo E)

La zona, ove è ubicato il bene oggetto del presente procedimento, si trova in collina tale zona è collegata a mezzo di una strada vicinale alla S.P. 12 che collega Campobello di Licata a Naro.. Spostandosi verso Ovest, come si evince dal satellitare con l'individuazione del percorso, troviamo la città di Naro ed il suo intorno, nei pressi del terreno agricolo insistono agriturismi, aziende agricole di vario genere e due oleifici.

Quanto sopra risulta meglio evidenziato dalle fotografie allegate alla presente relazione.

Trattasi di un appezzamento di terreno, ubicato nel territorio di Naro in contrada La Grazia. Il bene ricade in zona EI agricola, dell'attuale Piano Regolatore del Comune di Naro. Il terreno si trova a circa 300 metri s.l.m., i terreni in questa zona sono tendenzialmente argillosi, atti per la coltura a vigneti e per le colture da semina. Le coltivazioni al suo interno sono in prevalenza vigneti e seminativi; i terreni interessati dalla presente procedura esecutiva fanno parte integrante di una azienda agricola gestita dalla famiglia dell'esecutata e sono sufficienti per la realizzazione di una coltura ai fini economici, del resto l'estensione dell'intera proprietà terriera è sufficiente per la creazione di una azienda agricola. I terreni presentano collegamenti viari di facile fruizione visto che prospettano lungo una reggia trazzera per tutta la loro estensione facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale 12 in direzione Naro.

Caratteristiche zona: agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Naro, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lago Diga San Giovanni-Naro, le attrazioni storiche presenti sono: Barocco della città di Naro.
Collegamenti pubblici (km): tangenziale (100 mt.).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in qualità di proprietaria del bene
Il terreno agricolo, alla data del sopralluogo del C.T.U., risulta essere utilizzato dall'esecutata quale parte integrante della azienda agricola da lei condotta e si presentava coltivato, parte a vigneto e parte a seminativo.

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:

Servitù Perpetua a favore di Demanio della Regione Siciliana Ramo Agricoltura e Foreste contro _____ c.f.

_____ con atto trascritto ad Agrigento in data 18/01/2000 ai nn. 915/790 - **vedi Atto di Compravendita notaio Trento allegato n°11.**

Riferito limitatamente al: Terreno agricolo in territorio di Naro contrada La Grazia, individuato in catasto al foglio 177 particella 140, per una estensione complessiva di mq. 820

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 volontaria (Attiva) derivante da Contratto di Mutuo del 28/02/2001 a favore di **BANCA POPOLARE SANT'ANGELO S.C.P.A. CON SEDE IN C.SO VITTORIO EMANUELE N°10, A LICATA (C.F. 00089160840).** contro _____

_____ **in regime di comunione legale dei beni**, a firma di notaio Maria Concetta Tredici da Naro in data 28/02/2001 ai nn. 6935 di rep.

Iscritto all' Agenzia del Territorio di Agrigento in data 01/03/2001 ai nn. 3754/251

importo ipoteca: £. 400.000.000

importo capitale: £. 200.000.000

(vedi allegato di cancelleria certificato notarile e atto di compravendita notaio Trento allegato n°11).

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 177 part.ile 22, 23, 39, 111, 40 e 140.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di Mutuo del 30-01-2006 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. CON SEDE IN FIRENZE (C.F. 00816350482)**, contro
, nata ad

a firma di notaio Paolo Trento da Campobello di Licata in data 30/01/2006 ai nn. 16973/3249
Registrato a Canicattì in data 31/01/2006 ai nn. 203 Iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 01/02/2006 ai nn. 3011/709
importo ipoteca: €.1.400.000,00
importo capitale: €. 700.000,00

(vedi allegato di cancelleria certificato notarile e contratto di mutuo)

L'ipoteca gravante sui cespiti tutti oggetto della presente procedura esecutiva per i rispettivi beni di proprietà di ognuno dei suddetti debitori.

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lla n.114, 115, 127 e 128 (ex 118), 120, 124, 116, 60, 59, 121 (oggi 129 e 130); foglio 177 part.lla 39, 111, 23 (oggi 288, 289 e 303), 113 (oggi 305 sub 1, 2, 3 e 4), 115 (oggi 306), 116 (oggi 300), 117 (oggi 305), 40, 22 (oggi 286), 187, 4, 140; Terreni ubicati nel territorio di Licata in c/da Sottafari, distinti in catasto al foglio 1 part.lla n. 63, 108, 243, 295, 296 e 298; Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da Gambacorta San Francesco, distinti in catasto al foglio 103 part.lla n. 91, 92, 93 e 109.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di MPS Capital Services Spa, con sede legale a Siena in p.zza Salimbeni n. 3; già MPS Banca per l'impresa con sede a Firenze, viale Mazzini n°46 c.f. 00816350482. contro

a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 31/05/2011 ai nn. 1045/2012 di rep. trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/06/2012 ai nn. 13406/11368
- **(vedi allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lla n.114, 115, 127 e 128 (ex 118), 120, 124, 116, 60, 59, 121 (oggi 129 e 130); foglio 177 part.lla 39, 111, 23 (oggi 288, 289 e 303), 113 (oggi 305 sub 1, 2, 3 e 4), 115 (oggi 306), 116 (oggi 300), 117 (oggi 305), 40, 22 (oggi 286), 187, 4, 140; Terreni ubicati nel territorio di Licata in c/da Sottafari, distinti in catasto al foglio 1 part.lla n. 63, 108, 243, 295, 296 e 298; Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da Gambacorta San Francesco, distinti in catasto al foglio 103 part.lla n. 91, 92, 93 e 109.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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: **nessuna irregolarità.**
ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada La Grazia.

Riferito limitatamente al: CORPO E- Fabbricati ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, individuati in catasto al foglio 177 part.lla 300.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna irregolarità**

Riferito limitatamente al: CORPO E- Fabbricati ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, individuati in catasto al foglio 177 part.lla 305 sub 1, 2, 3 e 4.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna irregolarità**

Riferito limitatamente al: CORPO A- Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lla n.124, 116, 115, 60, 59.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna irregolarità**

Riferito limitatamente al: CORPO B- Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lla n. 127-e 128, 129.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **La coltura presente nel terreno agricolo non corrisponde a quanto dichiarato in Catasto.**

Regolarizzabile mediante Presentazione "Pratica Docte" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regularizzazione della qualità di coltura relativa l'appezzamento di terreno in contrada La Grazia, territorio di Naro, individuato in Catasto al **foglio 182, part.lla 130, 114 e 120.**

Di fatto le operazioni di regularizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel *Cambio della coltura presente nei terreni agricoli con Pratica Docte.*

La redazione della suddetta Procedura per la Variazione Catastale della coltura dei suddetti terreni si è resa necessaria, in quanto **la coltura in atto non corrisponde con quanto agli atti del Catasto Terreni** (allegato n°19).

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito della presentazione di "Pratica Docte" effettuata dal C.T.U. in data 18-02-2013 prot. n. AG00027057/2013, avente Cod. di riscontro 1145, rilasciava giusta -Ricevuta di avvenuta Richiesta di Variazione di QUALITA' del terreno suddetto nel quale si varia la qualità da seminativo a vigneto per le part.lla 130 e 114; da seminativo a vigneto, mandorleto e seminativo arbor. per la part.lla 120 (allegato n°20, 21 e 22)

Riferito limitatamente al: CORPO B- Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lla n. 130, 114 e 120.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna irregolarità**

Riferito limitatamente al: CORPO C- Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, individuati in catasto al foglio 177 part.lla 187 e 4.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna irregolarità**

Riferito limitatamente al: CORPO D- Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, individuati in catasto al foglio 177 part.lla 39, 111, 288, 303, 306, 40, 286, 140.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna irregolarità**

Riferito limitatamente al: CORPO E- Fabbricati ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, individuati in catasto al foglio 177 part.lla 305 sub 1, 2, 3 e 4, e part.lla 300.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Trattandosi di magazzini e depositi, non esistono spese fisse e di gestione
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
 € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietà per 1000/1000. Proprietaria dal 30/01/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Paolo Trento da Campobello di Licata in data 30/01/2006 ai nn. 16972 di rep. e n. 3248 di racc. Registrato a Canicattì in data 30/01/2006 ai nn. 202 trascritto ad Agrigento in data 01/02/2006 ai nn. 3008/2106 (**allegato n°11 Atto di Compravendita**)
Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lla n. 127 e 128 (ex 118), 129, 130, 124, 116, 60, 59, 115, 114, 120; foglio 177 part.lla 187, 4, 140, 286, 288, 289, 303, 40, 39, 111, 306, 305 sub 1, 2, 3 e 4 e 300.

proprietà per 1000/1000. Proprietaria dal 30/01/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Paolo Trento da Campobello di Licata in data 30/01/2006 ai nn. 16972 di rep. e n. 3248 di racc. registrato a Canicattì in data 30/01/2006 ai nn. 202 trascritto ad Agrigento in data 01/02/2006 ai nn. 3009/2107 (**allegato n°11 Atto di Compravendita**)
Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 177 part.lla 187. 4.

proprietà per 1000/1000. Proprietaria dal 30/01/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Paolo Trento da Campobello di Licata in data 30/01/2006 ai nn. 16972 di rep. e n. 3248 di racc. registrato a Canicattì in data 30/01/2006 ai nn. 202 trascritto ad Agrigento in data 01/02/2006 ai nn. 3009/2107 (**allegato n°11 Atto di Compravendita**)
Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 177 part.lla 140 e foglio 182 part.lla 59 e 60.

proprietà per 1000/1000. Proprietaria dal 30/01/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Paolo Trento da Campobello di Licata in data 16/01/1928 ai nn. 16972 di rep. e n. 3248 di racc. registrato a Canicattì in data 30/01/2006 ai nn. 202 trascritto ad Agrigento in data 01/02/2006 ai nn. 3010/2108 (**allegato n°11 Atto di Compravendita**)
Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lla n. 121, oggi part.lla 129 e 130.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietà per 1000/1000. Proprietario da data antecedente il ventennio al 30/01/2006 in forza di atto di donazione a firma di notaio Giorgio Zalapì da Canicattì in data 24/09/1962 registrato a Canicattì in data 24/09/1962 trascritto ad Agrigento in data 20/10/1962 ai nn. 16676/15464

(**allegato n°11 Atto di Compravendita notaio Trento storia del dominio**)

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lla n. 57, 58, 40, 51/b, 90, 65, 67; foglio 177 part.lla 39, 111, 116, 117, 23, 113, 115.

in regime di comunione legale dei beni. Proprietario da data antecedente il ventennio al 30/01/2006 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Maria Armanno da Canicattì in data 05/12/1977 ai nn. 3771 di rep. registrato a Canicattì in data 22/12/1977 ai nn. 4299 trascritto ad Agrigento in data 21/12/1977 ai nn. 19719/18042

(**allegato n°11 Atto di Compravendita notaio Trento- Storia del dominio**)

Riferito limitatamente a: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 177 part.lla 187, 4.

proprietà per 1000/1000. Proprietario da data antecedente il ventennio al 30/01/2006 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonino Pecoraro da Canicattì in data 09/01/1991 ai nn. 19440 di rep. e n. 7872 di racc. registrato a Canicattì in data 28/01/1991 ai nn. 438 vol. S1v trascritto ad Agrigento in data 07/02/1991 ai nn. 3525/3221

(allegato n°12 Atto di Vendita notaio Pecoraro)

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 177 part.lla 140 e foglio 182 part.lla 59 e 60.

proprietà per 250/1000.

proprietà per 250/1000

proprietà per 84/1000

proprietà per 250/1000

proprietà per 83/1000.

proprietà per 83/1000 proprietario dal 03/09/2003 al 30/01/2006 in forza di denuncia di successione a firma di Marchese Ragona Calogero in data 03/09/2003 registrato a Canicattì in data 26/02/2004 ai nn. 124 vol. 165 trascritto ad Agrigento in data 11/01/2005 ai nn. 668/429

(vedi atto notaio Trento n°11 parte terza e Certificazione notarile)

in morte di

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 177 part.lla 140 e foglio 182 part.lla 59 e 60.

proprietà per 1000/1000. Proprietario da data antecedente il ventennio al 03/09/2003 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giorgio Zalapì da Canicattì in data 16/08/1965 trascritto ad Agrigento in data 04/09/1965 ai nn. 16203/14909

(vedi Certificazione notarile)

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 177 part.lla 140 e foglio 182 part.lla 59 e 60.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato costruito anteriormente 1967.

Per lavori di costruzione di un fabbricato a piano terra edificato anteriormente all'01 settembre 1967, intestato a Costruzione
anteriore al 1967.

Si fa presente che il fabbricato distinto in catasto al foglio 177 particella n°300, ubicato all'interno della corte di c.da La Grazia in territorio di Naro, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è stato edificato anteriormente al 01-09-1967.

Riferito limitatamente al: CORPO E- Fabbricati ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, individuati in catasto al foglio 177 part.lla 300.

Fabbricato costruito anteriormente 1967.

Per lavori di costruzione di un fabbricato a piano terra edificato anteriormente all'01 settembre 1967, intestato a Costruzione
anteriore al 1967.

Si fa presente che il fabbricato distinto in catasto al foglio 177 particella n°305 sub 1 e 2, sub 3 e 4, ubicato all'interno della corte di c.da La Grazia in territorio di Naro, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è stato edificato anteriormente al 01-09-1967.

Riferito limitatamente al: CORPO E- Fabbricati ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, individuati in catasto al foglio 177 part.lla 305 sub 1, 2, 3 e 4.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada La Grazia .

Superficie complessiva di circa mq **43340**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 182 mappale 124 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 02.10.60,
 - reddito agrario: €. 32,63, - reddito domenicale: €. 146,83.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale, ad ovest con la part.lla 116, a sud confina con le part.lle 61 e 123 ad est con le part.lle 66 e 73.

 Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22).
- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 182 mappale 116 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.38.10,
 - reddito agrario: €. 5,90, - reddito domenicale: €. 26,56.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale, ad ovest con la part.lla 61, a sud confina con la part.lla 61 ad est con la part.lla 124.

 Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 20538.1/2006 in atti dal 11/11/2006, (protocollo n. AG0156954) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede: CONVALIDA (allegato n°22).
- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 182 mappale 60 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.69.10,
 - reddito agrario: €. 10,71, - reddito domenicale: €. 48,18.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale, ad ovest con la part.lla 93, a sud confina con la strada vicinale ad est con la part.lla 105.

 Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 20538.1/2006 in atti dal 11/11/2006, (protocollo n. AG0156954) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede: CONVALIDA (allegato n°22).
- terreni: intestati a _____ c.f. _____
 proprietà per 1/1 bene personale.
 foglio 182 mappale 59 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.50.00,
 - reddito agrario: €. 7,75, - reddito domenicale: €. 34,86.
 Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale, ad ovest con la part.lla 115, a sud confina con la strada vicinale ad est con la part.lla 93.

 Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 20538.1/2006 in atti dal 11/11/2006, (protocollo n. AG0156954) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede: CONVALIDA (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 182 mappale 115 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.65.60,
- reddito agrario: €. 10,16, - reddito domenicale: €. 45,74.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord, a ovest ed a sud con strada vicinale, ad est con la part.lla 59.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22).

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in pianura
La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso-limo
Le sistemazioni agrarie presenti sono a maglia fitta
I sistemi irrigui presenti sono assenti
Le colture in atto sono: erbacee: semina stagionale cipolle e frumento.
(allegati catastali n°13, 14, 19)

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 "E1" agricola

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°23 e 24)

Norme tecniche ed indici: Il bene ricade in zona "E1" agricola

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	43.340,00	1,00	43.340,00
	Sup. reale lorda	43.340,00		43.340,00

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada La Grazia .

Superficie complessiva di circa mq **49.910**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a _____ c.f.
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 182 mappale 127 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 01.36.00,
- reddito agrario: €. 70,24, - reddito domenicale: €. 217,74.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale, ad ovest con le part.lla 73 e 66, a sud confina con le part.lla 128 e 130 ad est con la part.lla 91.
Note: (allegato n°22) .
- terreni: intestati a _____ c.f.
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 182 mappale 128 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 00.17.20,
- reddito agrario: €. 8,88, - reddito domenicale: €. 27,54.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 127, ad ovest con la part.lla 66, a sud confina con altro foglio di mappa ad est con la part.lla 129.
Note: (allegato n°22) .
- terreni: intestati a _____ c.f.
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 182 mappale 129 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.23.00,
- reddito agrario: €. 2,38, - reddito domenicale: €. 6,53.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con le part.lla 128 e 130, ad ovest con la part.lla 128, a sud con altro foglio di mappa ad est con la part.lla 122.
Note: (allegato n°22) .
- terreni: intestati a _____ c.f.
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 182 mappale 130 qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 00.03.20,
- reddito agrario: €. 3,64, - reddito domenicale: €. 8,26.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 127, ad ovest con la part.lla 127, a sud confina con la part.lla 129 ad est con la part.lla 122.
Note: (allegato n°22) .
- terreni: intestati a _____ c.f.
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 182 mappale 114 qualità vigneto, classe U, superficie catastale 01.46.70,
- reddito agrario: €. 166,68, - reddito domenicale: €. 378,82.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord ed ad est con strada vicinale, ad ovest con la part.lla 56 ed a sud con la part.lla 120.
Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22) .
- terreni: intestati a _____ c.f.
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 182 mappale 120 subalterno AA, qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 00.58.50, - reddito agrario: €. 16,62, - reddito domenicale: €. 22,66.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale e part. lla114, ad ovest con la part.lla 51, a sud con le part.lla 107 e 125 ed a est con le part.lla 95, 86 e 63.
Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22) .

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 182 mappale 120 subalterno AB, qualità seminativo arbor., classe 3, superficie catastale 00.48.75, - reddito agrario: €. 7,55, - reddito domenicale: €. 22,66.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale e part.lla 114, ad ovest con la part.lla 51, a sud con le part.lle 107 e 125 ed a est con le part.lle 95, 86 e 63.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22) .

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 182 mappale 120 subalterno AC, qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 00.65.75, - reddito agrario: €. 74,71, - reddito domenicale: €. 169,79.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con strada vicinale e part.lla 114, ad ovest con la part.lla 51, a sud con le part.lle 107 e 125 ed a est con le part.lle 95, 86 e 63.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22) .

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pianura ed in parte in pendio
La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso-limo
Le sistemazioni agrarie presenti sono del tipo a maglia fitta e in parte a maglia media
I sistemi irrigui presenti sono del tipo impianto a goccia
Le colture in atto sono: erbacee: seminativo, arboree: vigneto e mandorleto.
(allegati prima delle regolarizzazioni catastali n°14, 19 dopo le regolarizzazioni catastali allegati n°20, 21, 22)

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 "E1" agricola
(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°23 e 24)

Norme tecniche ed indici: Il bene ricade in zona "E1" agricola

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	49.910,00	1,00	49.910,00
	Sup. reale lorda	49.910,00		49.910,00

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada La Grazia .

Superficie complessiva di circa mq **27.690**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 187 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 01.45.00,

- reddito agrario: €. 59,91, - reddito dominicale: €. 149,77.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord altro foglio di mappa, ad ovest con la part.lla 186, a sud confina con la part.lla 106 ad est con la part.lla 4.

Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 19300.1/2006 in atti dal 23/10/2006, (protocollo n. AG0145641) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede: CONVALIDA (allegato n°22) .

- terreni: intestati a c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 4 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 01.31.90,

- reddito agrario: €. 54,50, - reddito dominicale: €. 136,24.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con altro foglio di mappa, ad ovest con la part.lla 187, a sud confina con la part.lla 106 ad est con la part.lla 5.

Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 19300.1/2006 in atti dal 23/10/2006, (protocollo n. AG0145641) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede: CONVALIDA (allegato n°22) .

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso-limo

Le sistemazioni agrarie presenti sono a maglia media del tipo a tendone

I sistemi irrigui presenti sono del tipo impianto a goccia

Le colture in atto sono: arboree: vigneto.

(allegati n°15, 19 e 22)

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 "E1" agricola

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°23 e 24)

Norme tecniche ed indici: Il bene ricade in zona "E1" agricola

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	27.690,00	1,00	27.690,00
	Sup. reale lorda	27.690,00		27.690,00

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada La Grazia .

Superficie complessiva di circa mq **34.431**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 39 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.33.50,

- reddito agrario: €. 13,84, - reddito dominicale: €. 34,60.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord le part.lla 303 e 147, ad ovest con la part.lla 111, a sud confina con la part.lla 48 ad est con la part.lla 40.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22) .

- terreni: intestati a c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 40 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.39.70,

- reddito agrario: €. 16,40, - reddito dominicale: €. 41,01.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 303, ad ovest con la part.lla 39, a sud confina con la part.lla 48 ad est con la part.lla 41.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22) .

- terreni: intestati a c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 111 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.49.60,

- reddito agrario: €. 20,49, - reddito dominicale: €. 51,23.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord le part.lla 145 e 147, ad ovest con la part.lla 112, a sud confina con la part.lla 48 ad est con la part.lla 39.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 2106.1/2006 in atti dal 02/02/2006, Repertorio n. 16972, Rogante PAOLO TRENTO; Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (allegato n°22) .

- terreni: intestata a c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 140 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.56.20,

- reddito agrario: €. 23,22, - reddito dominicale: €. 58,05.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 21, ad ovest con la part.lla 31, a sud confina con la part.lla 38 ad est con la part.lla 286.

Note: VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2006 Voltura n. 19300.1/2006 in atti dal 23/10/2006, (protocollo n. AG0145641) Repertorio n. 16972, Registrazione: Sede: CONVALIDA (allegato n°22) .

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 177 mappale 286 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.54.95,
- reddito agrario: €. 22,70, - reddito domenicale: €. 56,76.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 21, ad ovest con la part.lla 140, a sud confina con le part.lle 32, 4, 66, 65, 85 e 305 ad est con la part.lla 288.

Note: (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 177 mappale 288 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.91.50,
- reddito agrario: €. 37,80, - reddito domenicale: €. 94,51.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 21, ad ovest con la part.lla 286, a sud confina con le part.lle 303, 305 ad est con la part.lla 21.

Note: (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 177 mappale 303 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.16.04,
- reddito agrario: €. 6,63, - reddito domenicale: €. 16,57.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 288, ad ovest con le part.lle 294, 295 e 147 a sud confina con le part.lle 40 e 39 ad est con la part.lla 21.

Note: (allegato n°22).

- terreni: intestati a _____ c.f. _____
proprietà per 1/1 bene personale.
foglio 177 mappale 306 qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 00.02.82,
- reddito agrario: €. 1,17, - reddito domenicale: €. 2,33.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord la part.lla 303, ad ovest con la part.lla 305 a sud confina con la part.lla 145 ad est con la part.lla 147.

Note: (allegato n°22).

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in lieve pendio
La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso-limo
Le sistemazioni agrarie presenti sono a maglia media del tipo a tendone
I sistemi irrigui presenti sono del tipo impianto a goccia
Le colture in atto sono: arboree: vigneto e ulivi.

(allegati n°15, 19 e 22)

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 "E1" agricola

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°23 e 24)

Norme tecniche ed indici: Il bene ricade in zona "E1" agricola
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	34.431,00	1,00	34.431,00
	Sup. reale lorda	34.431,00		34.431,00

Accessori:

Descrizione **deposito rurale** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito rurale ubicato in territorio di Naro (Agrigento), contrada La Grazia .

Composto da diversi fabbricati che si articolano intorno ad un cortile, il cui ingresso avviene attraverso un cancello in ferro con apertura manuale. Tutti i fabbricati si presentano utilizzati a deposito di attrezzature e materiali per l'agricoltura e presentano delle altezze variabili in base al loro utilizzo.

A causa delle forti piogge e per la scarsa staticità il magazzino individuato con la part.lla 305 sub 1 si presenta con la copertura crollata internamente. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **343,08**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestati a c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 300 categoria C/2, classe 3, composto da vani 30 mq, - rendita: €. 49,58, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 305, ad ovest con la part.lla 286, a sud confina con la part.lla 84 ad est con la part.lla 305.

Note: COSTITUZIONE del 08/08/2011 n. 8559.1/2011 in atti dal 08/08/2011, (protocollo n. AG0227890) Repertorio: COSTITUZIONE (allegato n°19) .

- fabbricati: intestati a c.f.

proprietà per 1/1 bene personale.

foglio 177 mappale 305 subalterno 1 e 2 graffate, categoria C/2, classe 2, composto da vani 55 mq, - rendita: €. 76,69, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2

Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 288, ad ovest con la part.lla 286, a sud confina con la part.lla 145 ad est con le part.lle 294, 295, 306 e 303.

Note: COSTITUZIONE del 25/08/2011 n. 8843.1/2011 in atti dal 25/08/2011, (protocollo n. AG0237573) Repertorio: COSTITUZIONE (allegato n°19) .

- fabbricati: intestati a _____ c.f. _____

proprietà per _____
 foglio 177 mappale 305 subalterno 3 e 4, categoria C/2, classe 2, composto da vani 160 mq.
 - rendita: €. 223,11, - registrata all'UTE con la scheda zona cens. 2
 Coerenze: il fabbricato confina a nord con la part.lla 288, ad ovest con la part.lla 286, a sud confina con la part.lla 145 ad est con le part.lle 294, 295, 306 e 303.

Note: COSTITUZIONE del 25/08/2011 n. 8843.1/2011 in atti dal 25/08/2011, (protocollo n. AG0237573) Repertorio: COSTITUZIONE (allegato n°19).

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna dei magazzini variabile in funzione all'utilizzo originario dei fabbricati.

(allegati dal n°15, 16, 17, 18, 19)

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 "E1" agricola

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°23 e 24)

Norme tecniche ed indici: Il bene ricade in zona "E1" agricola

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
deposito p.lla 300	Sup. reale netta	33,20	1,00	33,20
	Sup. reale lorda	36,90	1,00	36,90
	Volume reale	230,63	1,00	230,63
deposito p.lla 305 sub 1 e 2	Sup. reale netta	76,85	1,00	76,85
	Sup. reale lorda	101,55	1,00	101,55
	Volume reale	324,96	1,00	324,96
deposito p.lla 305 sub 3 e 4	Sup. reale netta	160,61	1,00	160,61
	Sup. reale lorda	204,63	1,00	204,63
	Volume reale	725,75	1,00	725,75
	Sup. reale lorda	343,08		343,08
	Sup. reale netta	270,66		270,66
	Volume reale	1.281,34		1.281,34

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: trincea in pietrame, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti e da consolidare.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti e da consolidare.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti e in alcuni casi scarse.
<i>Parèti esterne:</i>	materiale: muratura di pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto di terra, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento e scaglie di marmo, condizioni: scarse.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente e anta singola, materiale: tavolame di legno e metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Accessori:**E.1. Cortile:**

è posto al piano terra, è composto da una corte che è parte integrante dei fabbricati individuati ai sub 1, 2, 3 e 4 della part.IIa 305.

Sviluppa una superficie complessiva di 553,34

Destinazione urbanistica: "E1" agricola

Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo,
condizioni: scarse.

Riferito limitatamente alla: Corte antistante i fabbricati ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 177 part.IIe 305 sub 1, 2, 3 e 4..

Cancello: tipologia: doppia anta a battente,
materiale: ferro,
apertura: manuale,
condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente alla: Corte antistante i fabbricati ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 177 part.IIe 305 sub 1, 2, 3 e 4..

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

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei **fondi agricoli** utilizzato è quello **sintetico comparativo** sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi. Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata. I terreni oggetto della consulenza fanno parte della regione agraria **N. 4**, comprendente i comuni di Comuni di: CAMASTRA, CAMPOBELLO di LICATA, CANICATTI, CASTROFILIPPO, **NARO**, RAVANUSA. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2010 ed in pubblicazione dall'05-08-2010. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli studi tecnici della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
Ufficio tecnico di Naro,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Priolo Immobiliare Priolo, via Vittorio Emanuele n°119, Naro

- Piraino M. via Piave n°13, Naro,

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno atto alla semina, che il terreno è di sufficiente fertilità e si presta per le colture diffuse in questa zona.

(foto del terreno agricolo dalla A alla E)

- Valore corpo:

€ 130.000,00

- Valore accessori:

€ 0,00

- Valore complessivo intero: € 130.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 130.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa e visure allegato n°13, 14, 19 e 22)

Facendo riferimento alle caratteristiche del lotto in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinaria e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli € 3,00 al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	43.340,00	€ 3,00	€ 130.020,00
- Valore corpo:			€ 130.020,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 130.020,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 130.020,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno atto alla semina, a vigneto nonché a mandorleto che il terreno è di sufficiente fertilità e si presta per le colture diffuse in questa zona.

(foto del terreno agricolo A, B, C, D, E)

- Valore corpo: € 300.000,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 300.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 300.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa e visure allegato n°14, 19 e 22)

Facendo riferimento alle caratteristiche del lotto in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinaria e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli € 6,00 al metro quadrato avente una prevalenza nella coltura a vigneto.

Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	49.910,00	€ 6,00	€ 299.460,00
- Valore corpo:			€ 299.460,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 299.460,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 299.460,00

C. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno atto alla coltura a vigneto, che il terreno è di sufficiente fertilità e si presta per le colture diffuse in questa zona.

(foto del terreno agricolo C)

- Valore corpo: € 180.000,00

- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 180.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 180.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
(vedi foglio di mappa e visure allegato n°15, 19 e 22)

Facendo riferimento alle caratteristiche del lotto in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinaria e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli € 6,50 al metro quadrato, coltivato a vigneto irriguo.

Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	- valore complessivo
terreno agricolo	27.690,00	€ 6,50	€ 179.985,00
- Valore corpo:			€ 179.985,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 179.985,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 179.985,00

D. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: Peso ponderale: 1

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno atto alla coltura a vigneto, che il terreno è di sufficiente fertilità e si presta per le colture diffuse in questa zona.

(foto del terreno agricolo A e B)

- Valore corpo:	€ 225.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 225.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 225.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
(vedi foglio di mappa e visure allegato n°15, 19 e 22)

Facendo riferimento alle caratteristiche del lotto in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinaria e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli € 6,50 al metro quadrato coltivato a vigneto irriguo.

Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	34.431,00	€ 6,50	€ 223.801,50
- Valore corpo:			€ 223.801,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 223.801,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 223.801,50

E. deposito rurale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dei fabbricati dalla n°1 alla 19)

Nella stima degli immobile si è tenuto conto della posizione dei fabbricati (che ricadono in zona E1 del territorio del Comune di Naro), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€ 100.000,00
- Valore accessori:	€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 110.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 110.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal c.t.u. allegato n°25)

Per quanto riguarda i locali uso deposito in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 300,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
deposito p.lla 300	36,90	€ 300,00	€ 11.070,00
deposito p.lla 305 sub 1 e 2	101,55	€ 300,00	€ 30.465,00
deposito p.lla 305 sub 3 e 4	204,63	€ 300,00	€ 61.389,00
	343,08		€ 102.924,00

- Valore corpo:	€ 102.924,00
- Valore accessori:	€ 10.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 112.924,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 112.924,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	43340	€ 130.010,00	€ 130.010,00
B	terreno agricolo	49910	€ 299.730,00	€ 299.730,00
C	terreno agricolo	27690	€ 179.992,50	€ 179.992,50
D	terreno agricolo	34431	€ 224.400,75	€ 224.400,75
E	deposito rurale con annesso cortile.	343,08	€ 111.462,00	€ 111.462,00
			€ 945.595,25	€ 945.595,25

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:

€ 141.839,29

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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: l'immobile risulta avere una comoda divisibilità così
come individuato nei corpi facenti capo al presente lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

€ 803.755,96

Relazione lotto 001 creata in data 09/03/2013
Codice documento: E002-12-000136-001

il perito
Arch. Giovanni Intorre