
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. ROMA
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Naro

N. Gen. Rep. 000162/11

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

ELABORATO PERITALE
LOTTO n°003

Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. MNCNGL65S16B020- P.Iva 01743510842

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123
telefono: 0922879488

fax: 0922879488
email: angelo.monachello@virgilio.it

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Damesa Gruppara .
Superficie complessiva di circa mq 48510.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a

proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni e $\frac{1}{2}$

f.

proprietà

per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione. foglio 142 mappale 8 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.64.80, - reddito agrario: € 2,68, - reddito dominicale: € 13,39. Coerenze: a Nord confina con la particella n°291, a Sud con la particella n°49, ad est con la particella n°9 ed ad Ovest con la particella n° 289,5 e 6.

Note: (allegato n°58)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

proprietà

per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione. foglio 142 mappale 9 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.65.20, - reddito agrario: € 2,69, - reddito dominicale: € 13,47. Coerenze: a Nord confina con la particella n°291, a Sud con la particella 50, ad est con le particelle n°293, 212, 160, 191, 11, 13 e 194 ed ad Ovest con la particella n° 8.

Note: (allegato n°59)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

proprietà

per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione. foglio 142 mappale 11 qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 00.17.20, - reddito agrario: € 4,89, - reddito dominicale: € 6,66. Coerenze: a Nord confina con la particella n°191, a Sud con le particelle n°13 e 184, ad est con le particelle n°184, 185, 12 e 13 ed ad Ovest con la particella n°9.

Note: (allegato n°60)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n° 8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni e

per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione. foglio 142 mappale 13 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.27.50, - reddito agrario: € 11,36, - reddito dominicale: € 28,41.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°11, a Sud con la particella n°194, ad est con le particelle n°186 e 194 ed ad Ovest con le particelle n° 9, 12, 185, 11 e 184.

Note: (allegato n°61)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n° 8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione. foglio 142 mappale 182 qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 00.15.80, - reddito agrario: € 4,49, - reddito dominicale: € 6,12.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°160, a Sud con la particella n°192, ad est con le particelle n°160 e 183 e d ad Ovest con le particelle n°11 e 186.

Note: (allegato n°62)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n° 8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

proprietà

per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione. foglio 142 mappale 183 qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 00.00.40, - reddito agrario: € 0,15, - reddito dominicale: € 0,11.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°160, a Sud con la particella n°194, ad est con la particella n°194 ed ad Ovest con la particella n°182.

Note: (allegato n°63)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni e

proprietà

per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione. foglio 142 mappale 187 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.00.20, - reddito agrario: € 0,08, - reddito dominicale: € 0,21.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°192, a Sud con la particella n°194, ad est con la particella n°194 ed ad Ovest con la particella n°186.

Note: (allegato n°64)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e proprietà

per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 191 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.05.40, - reddito agrario: € 0,56, - reddito domenicale: € 1,53. Coerenze: a Nord confina con la particella n°160, a Sud con la particella n°11, ad est con la particella n°160 ed ad Ovest con la particella n°9.

Note: (allegato n°65)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e

proprietà per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 192 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.05.20, - reddito agrario: € 0,54, - reddito domenicale: € 1,48. Coerenze: a Nord confina con la particella n°182, a Sud con la particella n°187, ad est con la particella n°194 ed ad Ovest con la particella n°186.

Note: (allegato n°66)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e

proprietà per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 193 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.00.20, - reddito agrario: € 0,02, - reddito domenicale: € 0,06. Coerenze: a Nord confina con la particella n°186, a Sud con la particella n°194, ad est con la particella n°194 ed ad Ovest con la particella n°186.

Note: (allegato n°67)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per ½ in regime di separazione dei beni

per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 194 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 01.19.80, - reddito agrario: € 12,37, - reddito domenicale: € 34,03.

Coerenze: a Nord confina con le particelle n°309, 13, 186, 193, 187, a Sud con la stradella, ad est con la particella n°195 ed ad Ovest con la particella n°9.

Note: (allegato n°68)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per 1/2 in regime di separazione dei beni

per 1/2 in regime di comunione. foglio 142 mappale 319 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.38.50, - reddito agrario: € 1,59, - reddito dominicale: € 7,95. Coerenze: a Nord confina con la particella n°320, a Sud con la particella n°227, ad est con la particella n°309 ed ad Ovest con la particella n°317.

Note: (allegato n°69)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

terreni: intestata a

per 1/2 in regime di separazione dei beni

per 1/2 in regime di comunione. foglio 142 mappale 320 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.17.10, - reddito agrario: € 0,71, - reddito dominicale: € 3,53. Coerenze: a Nord confina con torrente, a Sud con la particella n°319, ad est con la particella n°310 ed ad Ovest con la particella n°318.

Note: (allegato n°70)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a:

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

per 1/2 in regime di comunione. foglio 142 mappale 227 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.12.00, - reddito agrario: € 1,24, - reddito dominicale: € 3,41. Coerenze: a Nord confina con la particella n°319, a Sud con la particella n°160, ad est con la particella n°194 ed ad Ovest con la particella n°160.

Note: (allegato n°71)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a:

per 1/2 in regime di separazione dei beni

per 1/2 in regime di comunione. foglio 142 mappale 309 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.32.40, - reddito agrario: € 1,34, - reddito dominicale: € 6,69. Coerenze: a Nord confina con la particella n°310, a Sud con la particella n°194, ad est con la particella n°311 ed ad Ovest con la particella n°319.

Note: (allegato n°72)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a _____, per ½ in regime di separazione dei beni e _____

per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 310 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.14.40, - reddito agrario: € 0,59, - reddito dominicale: € 2,97. Coerenze: a Nord confina con torrente, a Sud con la particella n°309, ad est con la particella n°312 ed ad Ovest con la particella n°320.

Note: (allegato n°73)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a _____, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni _____

per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 212 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.02.20, - reddito agrario: € 0,09, - reddito dominicale: € 0,45. Coerenze: a Nord confina con le particelle n°293 e 317, a Sud con la particella n°160, ad est con la particella n°160 ed ad Ovest con la particella n°9.

Note: (allegato n°74)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a _____, per ½ in regime di separazione dei beni _____

per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 160 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.33.10, - reddito agrario: € 3,42, - reddito dominicale: € 9,40. Coerenze: a Nord confina con la particella n°212, a Sud con le particelle n°191 e 182, ad est con le particelle n°227 e 194 ed ad Ovest con la particella n°9.

Note: (allegato n°75)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a _____, per ½ in regime di separazione dei beni _____

per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 186 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.13.70, - reddito agrario: € 5,66, - reddito dominicale: € 14,15. Coerenze: a Nord confina con la particella n°182, a Sud con le particelle n°13 e 194, ad est con le particelle n°192 e 187 ed ad Ovest con la particella n°13.

Note: (allegato n°76)

VOLTURA D'UFFICIO del 15-01-2004 Volnura n.10788.1/2006 in atti dal 08/06/2006 (protocollo n.AG0085629) Repertorio n.8580 Rogante TRENTO P. sede: CAMPOBELLO LICATA Registrazione: Sede: Convalida Trascriz.1968/2004

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare)

La zona, ove è ubicato il bene oggetto del presente procedimento, si trova in pianura è servita dalla strada vicinale che collega al paese di Delia. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate all'elaborato peritale.

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

L'appezzamento di terreno, interessato dalla presente procedura esecutiva, è ubicato a circa un tre chilometri dallo svincolo che immette sulla S.S. 123 che collega la contrada Damesa Gruppata a Canicattì in direzione Naro, in una zona prettamente agricola, nella quale si trovano abitazioni rurali e residenze stagionali, e allevamenti di bestiame. Il terreno ha un accesso diretto, da una stradella in battuto di terra in mediocri condizioni di transito.

Il terreno si trova in pianura e che gode del panorama della città di Delia e del suo intorno.

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 di vengono utilizzati per la coltura del frumento e foraggio per il pascolo. (vedi **Satellitare allegato**).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Delia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Panorama dei luoghi, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Delia.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ qualità di proprietario del bene
il terreno agricolo alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava fruito dalla famiglia dell'esecutato e del cognato

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 Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. SER.RISC. TRIB. CON SEDE IN AGRIGENTO.C.F. 00833920150.** contro _____

_____ a firma di MONTEPASCHI SERIT S.P.A. in data 04/12/2003 ai nn. 1211/2003 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/12/2003 ai nn. 24390/2777

importo ipoteca: €. 102.261,68

importo capitale: €. 51.130,84

(vedi allegato di cancelleria)

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 834 sub 3 e 6.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. SERRISC. TRIB. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 04739330829, contro**

a firma di MONTEPASCHI

SE.RI.T S.P.A. in data 16/12/2005 ai nn. 10226/2005 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 12/01/2006 ai nn. 1294/273

importo ipoteca: €. 4.185,40

importo capitale: €. 2.092,70

(vedi allegato di cancelleria)

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: -QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro al foglio n°142 part.IIIa 194.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 04739330829, contro**

a firma di SE.RI.T. Sicilia S.P.A. in data 29/05/2006 ai

nn. 34029/2006 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 02/11/2006 ai nn. 28558/6886

importo ipoteca: €. 101.728,70

importo capitale: €. 50.864,35

(vedi allegato di cancelleria)

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 834 sub 3 e 6

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 04739330829, contro**

a firma di MONTEPASCHI SE.RI.T S.P.A. in data

14/12/2006 ai nn. 98826/2006 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 21/04/2007 ai nn. 10673/2612

importo ipoteca: €. 5.272,84

importo capitale: €. 2.636,42

(vedi allegato di cancelleria)

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: -QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro al foglio n°142 part.IIIa 194.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. CON SEDE IN AGRIGENTO, C.F. 00833920150, contro**

a firma di SE.RI.T. Sicilia S.P.A. in data 17/12/2007 ai

nn. 77834/2007 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 05/03/2008 ai nn. 5987/1153

importo ipoteca: €. 38.660,46

importo capitale: €. 19.330,23

(vedi allegato di cancelleria)

L'ipoteca viene iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori

Riferito limitatamente a: quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIIa 834 sub 3 e 6

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/08/2010 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CON SEDE A ROMA** C.F. 09339391006, contro

a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Canicattì in data 03/11/2010 ai nn. 24853/3238 iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 18/06/2008 ai nn. 15101/2584
importo ipoteca: €. 45.000,00
importo capitale: €. 33.924,55
(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: quota pari a 1000/1000 fabbricato ubicato a Canicattì in via Boris Giuliano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 1676 sub 4,5,7,8 e 9; quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 834 sub 3 e 6;-QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.IIa 8,9,11,12,13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 211, 227, 180, 212, 160, 186, 185.;

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede a Roma c.f. 09339391006 contro

a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 13/07/2011 ai nn. 398/2011 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 07/10/2011 ai nn. 21220/17079 - (vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: quota pari a 1000/1000 fabbricato ubicato a Canicattì in via Boris Giuliano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 1676 sub 4,5,7,8 e 9; quota pari a 1/15-Appartamento per civile abitazione ubicato a Canicattì in via Inghilterra n°31, posto a primo piano, distinto in Catasto al fg. 56 part.IIa 834 sub 3 e 6;-QUOTA DI 1/2 INDIVISO del terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.IIa 8,9,11,12,13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 211, 227, 180, 212, 160, 186, 185.;

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.IIa 8, 9,11, 13, 182, 183, 187, 191, 192, 193, 194, 319, 320, 227, 309, 310, 212, 160, 186.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

€ 0,00

€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e

proprietà per 1/2 in regime di comunione.

proprietario dal 15/01/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Paolo Trento, notaio in Campobello di Licata, in data 15/01/2004 ai nn. 8580 di rep. e n. 1579 di racc. registrato a Canicattì in data 02/02/2004 ai nn. 163, vol. S11 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 03/02/2004 ai nn. 2520/1968 (allegato n°7 e 9)

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.lla 8, 9,11, 12, 13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 227, 180, 212, 160, 186, 185.

6.2 Precedenti proprietari:

1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 15/01/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Giovanni Iudice, notaio in Canicattì in data 11/05/1972 ai nn. 22368 di rep. registrato a Canicattì in data 30/05/1972 ai nn. 1482 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 17/05/1972 ai nn. 8693/7711 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.lla 8, 9,11, 12, 13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 227, 180, 212, 160, 186, 185.

1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 15/01/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Giovanni Iudice, notaio in Canicattì in data 10/05/1972 ai nn. 22367 di rep. registrato a Canicattì in data 29/05/1972 ai nn. 1481 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 17/05/1972 ai nn. 8692/7710 (allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo censito al catasto terreni del comune di Naro, contrada "Damesa Gruppara" al foglio n°142 part.lla 8, 9,11, 12, 13, 182, 183, 184, 187, 191, 192, 193, 194, 227, 180, 212, 160, 186, 185.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Damesa Gruppara.

Superficie complessiva di circa mq 48510.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e

proprietà per 1/2 in regime di

comunione. foglio 142 mappale 8 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.64.80, - reddito agrario: € 2,68, - reddito dominicale: € 13,39.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°291, a Sud con la particella n°49, ad est con la particella n°9 ed ad Ovest con la particella n° 289,5 e 6.

Note: (allegato n°58)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede:CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per 1/2 in regime di separazione dei beni

comunione. foglio 142 mappale 9 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.65.20, -
reddito agrario: € 2,69, - reddito domenicale: € 13,47.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°291, a Sud con la particella 50, ad est con le
particelle n°293, 212, 160, 191, 11, 13 e 194 ed ad Ovest con la particella n° 8.

Note: (allegato n°59)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico
n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede:
CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per 1/2 in regime di separazione dei beni

comunione. foglio 142 mappale 11 qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 00.17.20, -
reddito agrario: € 4,89, - reddito domenicale: € 6,66.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°191, a Sud con le particelle n°13 e 184, ad est con
le particelle n°184, 185, 12 e 13 ed ad Ovest con la particella n°9.

Note: (allegato n°60)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico
n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n° 8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede:
CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per 1/2 in regime di separazione dei beni e:

comunione. foglio 142 mappale 13 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.27.50, -
reddito agrario: € 11,36, - reddito domenicale: € 28,41.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°11, a Sud con la particella n°194, ad est con le
particelle n°186 e 194 ed ad Ovest con le particelle n°9, 12, 185, 11 e 184.

Note: (allegato n°61)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico
n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n° 8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede:
CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

comunione. foglio 142 mappale 182 qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 00.15.80,
- reddito agrario: € 4,49, - reddito domenicale: € 6,12.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°160, a Sud con la particella n°192, ad est con le
particelle n°160 e 183 e d ad Ovest con le particelle n°11 e 186.

Note: (allegato n°62)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico
n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n° 8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede:
CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per 1/2 in regime di separazione dei beni

comunione. foglio 142 mappale 183 qualità mandorleto, classe 4, superficie catastale 00.00.40,
- reddito agrario: € 0,15, - reddito domenicale: € 0,11.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°160, a Sud con la particella n°194, ad est con la
particella n°194 ed ad Ovest con la particella n°182.

Note: (allegato n°63)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico
n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede:
CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

- terreni: intestata a

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

comune. foglio 142 mappale 187 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.00.20, - reddito agrario: € 0,08, - reddito dominicale: € 0,21.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°192, a Sud con la particella n°194, ad est con la particella n°194 ed ad Ovest con la particella n°186.

Note: (allegato n°64)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTA PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per 1/2 in regime di separazione dei beni

comune. foglio 142 mappale 191 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.05.40, - reddito agrario: € 0,56, - reddito dominicale: € 1,53.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°160, a Sud con la particella n°11, ad est con la particella n°160 ed ad Ovest con la particella n°9.

Note: (allegato n°65)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTA PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per 1/2 in regime di separazione dei beni

comune. foglio 142 mappale 192 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.05.20, - reddito agrario: € 0,54, - reddito dominicale: € 1,48.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°182, a Sud con la particella n°187, ad est con la particella n°194 ed ad Ovest con la particella n°186.

Note: (allegato n°66)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTA PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per 1/2 in regime di separazione dei beni e

comune. foglio 142 mappale 193 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.00.20, - reddito agrario: € 0,02, - reddito dominicale: € 0,06.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°186, a Sud con la particella n°194, ad est con la particella n°194 ed ad Ovest con la particella n°186.

Note: (allegato n°67)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTA PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a

per 1/2 in regime di separazione dei beni

comune. foglio 142 mappale 194 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 01.19.80, - reddito agrario: € 12,37, - reddito dominicale: € 34,03.

Coerenze: a Nord confina con le particelle n°309, 13, 186, 193, 187, a Sud con stradella, ad est con la particella n°195 ed ad Ovest con la particella n°9.

Note: (allegato n°68)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTA PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

- terreni: intestata a _____ regime di separazione dei beni e _____ proprietà per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 319 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.38.50, - reddito agrario: € 1,59, - reddito dominicale: € 7,95.
Coerenze: a Nord confina con la particella n°320, a Sud con la particella n°227, ad est con la particella n°309 ed ad Ovest con la particella n°317.
Note: (allegato n°69)
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
- terreni: intestata a _____ per ½ in regime di separazione dei beni _____ per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 320 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.17.10, - reddito agrario: € 0,71, - reddito dominicale: € 3,53.
Coerenze: a Nord confina con torrente, a Sud con la particella n°319, ad est con la particella n°310 ed ad Ovest con la particella n°318.
Note: (allegato n°70)
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
- terreni: intestata a _____ per ½ in regime di separazione dei beni _____ proprietà per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 227 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.12.00, - reddito agrario: € 1,24, - reddito dominicale: € 3,41.
Coerenze: a Nord confina con la particella n°319, a Sud con la particella n°160, ad est con la particella n°194 ed ad Ovest con la particella n°160.
Note: (allegato n°71)
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
- terreni: intestata a _____ per ½ in regime di separazione dei beni _____ proprietà per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 309 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.32.40, - reddito agrario: € 1,34, - reddito dominicale: € 6,69.
Coerenze: a Nord confina con la particella n°310, a Sud con la particella n°194, ad est con la particella n°311 ed ad Ovest con la particella n°319.
Note: (allegato n°72)
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA
- terreni: intestata a _____ per ½ in regime di separazione dei beni e _____ proprietà per ½ in regime di comunione. foglio 142 mappale 310 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.14.40, - reddito agrario: € 0,59, - reddito dominicale: € 2,97.
Coerenze: a Nord confina con torrente, a Sud con la particella n°309, ad est con la particella n°312 ed ad Ovest con la particella n°320.
Note: (allegato n°73)
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede: CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

- terreni: intestata a _____
proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

comunione. foglio 142 mappale 212 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.02.20,
- reddito agrario: € 0,09, - reddito dominicale: € 0,45.
Coerenze: a Nord confina con le particelle n°293 e 317, a Sud con la particella n°160, ad est
con la particella n°160 ed ad Ovest con la particella n°9.

Note: (allegato n°74)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico
n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede:
CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a _____
per ½ in regime di separazione dei beni

per ½ in regime di

comunione. foglio 142 mappale 160 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.33.10,
- reddito agrario: € 3,42, - reddito dominicale: € 9,40.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°212, a Sud con le particelle n°191 e 182, ad est
con le particelle n°227 e 194 ed ad Ovest con la particella n°9.

Note: (allegato n°75)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico
n.1968.1/2004 in atti dal 04/02/2004 Repertorio n°8580 Rogante: TRENTO PAOLO sede:
CAMPOBELLO DI LICATA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

- terreni: intestata a _____
per ½ in regime di separazione dei beni

per ½ in regime di

comunione. foglio 142 mappale 186 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 00.13.70, -
reddito agrario: € 5,66, - reddito dominicale: € 14,15.

Coerenze: a Nord confina con la particella n°182, a Sud con le particelle n°13 e 194, ad est con
le particelle n°192 e 187 ed ad Ovest con la particella n°13.

Note: (allegato n°76)

VOLTURA D'UFFICIO del 15-01-2004 Voltura n.10788.1/2006 in atti dal 08/06/2006
(protocollo n.AG0085629) Repertorio n.8580 Rogante TRENTO P. sede :CAMPOBELLO
LICATA Registrazione: Sede: Convalida Trascriz.1968/2004

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in lieve pendio
La tessitura è costituita prevalentemente da terreno sabbioso
Le sistemazioni agrarie presenti sono a spalliera
I sistemi irrigui presenti sono assenti
Le colture in atto sono: erbacee: seminativo, arboree: vigneto da mosto.
(vedi allegati catastali dal n°57 al n° 76)

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 ed E5" (vedi certificato di destinazione urbanistica
allegato n°55 e 56)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monacello

Norme tecniche ed indici: **Zona "E1"** (allegato 54)

Definizione: aree per l'agricoltura;

Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mpq 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

Zona ES:

Zone agricole in cui sono consentite le edificazioni di cui alla sub-zona E1. Salvo quanto prescritto dalla L.431/85 (Galasso)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	48.510,00	1,00	48.510,00
	Sup. reale lorda	48.510,00		48.510,00

Accessori:

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 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 Camastra, Campobello di Licata, Canicattì, Castrolibero, Naro, Ravanusa. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2009 ed in pubblicazione dall'05-08-2010. Inoltre per quanto 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: - Real Immobiliare, via Traina n°3, Naro

- 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 coltivato parte a seminativo e parte a vigneto, che il terreno è di buona fertilità e si presta per le colture diffuse in questa zona. (foto del terreno agricolo dalla A alla H)

- Valore corpo:	€ 100.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 100.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 50.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò
Perito: Geom. Angelo Monachello

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegate dalla n°57 alla n° 76)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli € 2,00 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	48.510,00	€ 2,00	€ 97.020,00
- Valore corpo:			€ 97.020,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 97.020,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 48.510,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	48510	€ 98.510,00	€ 49.255,00

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: € 7.388,25
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: si fa presente che non può essere compiuta la separazione del bene, 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: € 41.866,75

Relazione lotto 003 creata in data 02/07/2012
Codice documento: E002-11-000162-003

il perito
Geom. Angelo Monachello

Giudice Dr. Domenica Maria Spadò
Perito: Geom. Angelo Monachello