
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Sella Sud Arditi Galati S.p.A.
contro


N. Gen. Rep. 000001/11

Giudice Dr. Spanò Domenica

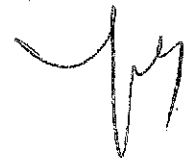
ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Gianpietro Termini
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 2319
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*

*con studio in Casteltermini (Agrigento) c.da Iannimatta, snc
telefono:
cellulare: 3475714739
fax:
email: gianpietrotermini@libero.it*

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Il 29-10-2011



Beni in Naro (Agrigento)
Lotto 001

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Risichitte.
Superficie complessiva di circa mq **32561**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 199 mappale 82 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 32561, - reddito agrario: € 33,63, - reddito domenicale: € 92,49.
Coerenze: [REDACTED] e [REDACTED]; stessa ditta.
A.I. :
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ricovero animali sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Risichitte.
Composto da Più fabbricati in parte realizzati con muratura portante in blocchi di tufo e cemento ed in parte con struttura metallica intelaiata e coperture in lamierino metallico e eternit.
I corpi di fabbrica sono adibiti a ricovero animali, ricovero mezzi agricoli ed automezzi e a fienile. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1750**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 199 mappale 128 qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale **1258**.
Coerenze: Stessa ditta.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porcilaia - ovile sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Risichitte.
Composto da Fabbricato realizzato in muratura portante con conci di tufo e blocchi di cemento. Copertura a 2 falde in eternit. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **300,44**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 199 mappale 129 qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 212.
Coerenze: Stessa ditta.
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione - uffici sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Risichitte.
Composto da Edificio realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e tamponamenti in mattoni forati e conci di tufo; copertura in parte piana e in parte ad una falda. L'edificio ospita al pianterreno vari magazzini e il locale per la produzione di prodotti caseari; al piano primo vi è l'abitazione e gli uffici dell'azienda. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **400,40**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 199 mappale 130 qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 201.
Coerenze: Stessa ditta.
- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di stalla equini-bovini sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Risichitte.
Composto da Fabbricato a forma di L, realizzato in muratura portante con conci di tufo e blocchi di cemento, copertura in lamierino metallico in parte a volta ed in parte a 2 falde. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **635**.
Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] foglio 199 mappale 131 qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 678.
Coerenze: Stessa ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Naro e Camastra, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Naro.

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpietro Termini

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in qualità di proprietario del bene.

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 volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo del 05.04.1995 a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "UNIONE DI CAMASTRA E NARO" SOC. COOP. A.R.L. CON SEDE IN CAMASTRA**, contro sig.

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] a firma di Notaio Tredici Maria Concetta in data 05/04/1995 iscritto a Agrigento in data 07/04/1995 ai nn. 6784/411

importo ipoteca: lire 820.000.000

importo capitale: lire 300.000.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale n. 3592/2003 del 26.02.2004 a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. CON SEDE IN AGRIGENTO**, contro sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

con atto iscritto a Agrigento in data 16/03/2004 ai nn. 6302/1108

importo ipoteca: € 55.143,10

importo capitale: € 27.571,55

Riferito limitatamente a: 1/2 di terreno in Naro in Catasto foglio 199 part. 82, 2, 85 e 83

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo esattoriale n.45277/2004 del 23.12.2004 a favore di **MONTEPASCHI SERIT S.P.A. CON SEDE IN AGRIGENTO**, contro sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

con atto iscritto a Agrigento in data 08/02/2005 ai nn. 2920/862

importo ipoteca: € 3.967,22

importo capitale: € 1.983,61

Riferito limitatamente a: 1/2 di terreno in Naro in Catasto foglio 199 part. 82, 2, 85 e 83

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto di mutuo a favore di **BANCA DI PALERMO S.P.A. CON SEDE IN PALERMO**, contro sig. [redacted]

nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] a firma di Notaio Abbruscato Salvatore in data 15/12/2006 iscritto a Agrigento in data 20/12/2006 ai nn. 33839/8378

importo ipoteca: € 360.000,00

importo capitale: € 180.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di Banca Sella Sud Arditi Galati s.p.a. appartenente al gruppo Banca Sella con sede in Lecce contro sig.

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] a firma di Tribunale di Agrigento in data 07/01/2011 trascritto a Agrigento in data 17/02/2011 ai nn. 3732/2897 - sorte capitale non citata.

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: *condono edilizio non rilasciato*

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpietro Termini

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 12.000,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: I lotti di terreno oggetto della procedura esecutiva, distinti in catasto nel comune di Naro al foglio 199, paricelle 82 e 2, ricadono in zona di vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/23.

Parte della particella 2, inoltre, ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della L. n. 431/85 e ricade all'interno dell'area del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino idrografico del Fiume Palma, giusto Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 536 del 20/09/2006.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giganti Filippo in data 10/07/1979 trascritto a Agrigento in data 26/07/1979 ai nn. 12190/11052;

sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario dal 09/01/2008 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Pusateri Antonio in data 09/01/2008 trascritto a Agrigento in data 08/02/2008 ai nn. 3840/2570

Riferito limitatamente a: terreno in Naro con fabbricati rurali in Catasto foglio 199 partt. 82, 128 (ex 82), 129 (ex 82), 130 (ex 82) e 131 (ex82)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Fabbricati rurali in catasto al foglio 199 partt. 128, 129, 130 e 131 - pratica n. 2027 protocollo n. 6917 del 29.06.1987 per lavori di attività connessa con la conduzione agricola intestata a Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) presentata in data 29/06/1987- n. prot. 6917 la pratica non è ancora stata rilasciata. Come attestato nell'allegato certificato rilasciato dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Naro, l'istanza di condono edilizio ai sensi della L. N. 47/85 presentata a nome di Todaro Salvatore per i fabbricati rurali sopra riportati risulta inevasa perché carente di documentazione necessaria al rilascio definitivo e pertanto priva anche di conteggi definitivi. Si dovrà, quindi, tenere conto che tali spese, più le spese tecniche, andranno a carico dell'eventuale acquirente e, nel caso in cui l'istanza non verrà corredata della documentazione mancante, quest'ultima verrà respinta e saranno applicate le sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente al momento in cui le opere abusive sono state realizzate, ai sensi del 13° comma art. 26 L. R. 37/85.

Riferito limitatamente a: la pratica è riferita alla sola particella 82 che in fase di accatastamento a prodotto le particelle, riferite ai fabbricati rurali, n. 128 - 129 - 130 - 131. La richiesta di condono è stata chiesta per mq 93,03.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

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

Superficie complessiva di circa mq 32561.

Identificato al catasto terreni: intestata a Todaro Damiano nato a Camastra il 29/10/1951 foglio 199 mappale 82 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 32561, - reddito agrario: € 33,63, - reddito domenicale: € 92,49.

Coerenze: [redacted] e [redacted] stessa ditta.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggero declivio

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpietro Termini

Piena proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 12 del 20/05/2004 e delibera del C.C. n. 19 del 03/06/2010 l'immobile è identificato nella zona EI - Agricola
Norme tecniche ed indici: Il terreno in oggetto ricade in zona di **vincolo idrogeologico** ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/23.
Per le prescrizioni urbanistiche si rimanda a quanto specificato nell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	32.561,00	1,00	32.561,00
	Sup. reale lorda	32.561,00		32.561,00

Accessori:

A.l. :

Descrizione ricovero animali di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ricovero animali sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Risichitte.
Composto da Più fabbricati in parte realizzati con muratura portante in blocchi di tufo e cemento ed in parte con struttura metallica intelaiata e coperture in lamierino metallico e eternit.
I corpi di fabbrica sono adibiti a ricovero animali, ricovero mezzi agricoli ed automezzi e a fienile.
posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1750
Identificato al catasto terreni: intestata a Todaro Damiano nato a Camastra il 29/10/1951 foglio 199 mappale 128 qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 1258.
Coerenze: Stessa ditta.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,30 ml (media).
Piena proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 12 del 20/05/2004 e delibera del C.C. n. 19 del 03/06/2010 l'immobile è identificato nella zona EI - Agricola
Norme tecniche ed indici: Il terreno su cui sono realizzati i fabbricati ricade in zona di **vincolo idrogeologico** ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/23.
Per le prescrizioni urbanistiche si rimanda a quanto specificato nell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Stalla bovini	Sup. reale lorda	236,81	1,00	236,81
Fienile	Sup. reale lorda	500,36	1,00	500,36
Ricovero mezzi agricoli	Sup. reale lorda	168,00	1,00	168,00
Parcheggio coperto automezzi	Sup. reale lorda	113,24	1,00	113,24
Stalla ovini	Sup. reale lorda	192,76	1,00	192,76
Stalla equini	Sup. reale lorda	189,54	1,00	189,54
Deposito	Sup. reale lorda	11,34	1,00	11,34
	Sup. reale lorda	1.412,05		1.412,05

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: acciaio, condizioni: scarse.

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpiero Termini

Copertura: tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: vasistas, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: scarse.

Manto di copertura: materiale: lamiera zincate, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: eternit, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

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

Portone di ingresso: tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Energia solare: tipologia: pannelli fotovoltaici a fotocellule, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:

Descrizione porcilaia - ovile di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porcilaia - ovile sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Risichitte.

Composto da Fabbricato realizzato in muratura portante con conci di tufo e blocchi di cemento. Copertura a 2 falde in eternit. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **300,44**

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 199 mappale 129 qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 212.

Coerenze: Stessa ditta.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50 ml (media).

Piena proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 12 del 20/05/2004 e delibera del C.C. n. 19 del 03/06/2010 l'immobile è identificato nella zona EI - Agricola

Norme tecniche ed indici: Il terreno su cui sono realizzati i fabbricati ricade in zona di **vincolo idrogeologico** ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/23.

Per le prescrizioni urbanistiche si rimanda a quanto specificato nell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porcilaia - ovile	Sup. reale lorda	287,18	1,00	287,18
	Sup. reale lorda	287,18		287,18

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: scarse.

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpietro Termini

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: vasistas, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: scarse.
Manto di copertura: materiale: eternit, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
Idrico: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:

Descrizione **abitazione - uffici** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione - uffici sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Risichitte .

Composto da Edificio realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e tamponamenti in mattoni forati e conci di tufo; copertura in parte piana e in parte ad una falda.L'edificio ospita al pianterreno vari magazzini e il locale per la produzione dei prodotti caseari; al piano primo vi è l'abitazione e gli uffici dell'azienda. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 400,4
Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 199 mappale 130 qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 201.

Coerenze: Stessa ditta.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,70 al p.t. - 2,90 al 1° piano.

Piena proprietà di Todaro Damiano nato a Camastra il 29/10/1951

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 12 del 20/05/2004 e delibera del C.C. n. 19 del 03/06/2010 l'immobile è identificato nella zona E1 - Agricola

Norme tecniche ed indici: Il terreno su cui sono realizzati i fabbricati ricade in zona di vincolo **idrogeologico** ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/23.

Per le prescrizioni urbanistiche si rimanda a quanto specificato nell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Casificio	Sup. reale lorda	28,80	1,00	28,80
Bagno	Sup. reale lorda	8,64	1,00	8,64
Ingresso - vano scala	Sup. reale lorda	11,28	1,00	11,28
Magazzino attrezzi	Sup. reale lorda	36,78	1,00	36,78
Deposito	Sup. reale lorda	17,44	1,00	17,44
Magazzino materiali edili	Sup. reale lorda	55,31	1,00	55,31
Vano scala 2	Sup. reale lorda	14,21	1,00	14,21
Ufficio 1	Sup. reale lorda	14,04	1,00	14,04
Ufficio 2	Sup. reale lorda	18,72	1,00	18,72
Corridoio	Sup. reale lorda	4,51	1,00	4,51
Bagno 1	Sup. reale lorda	6,51	1,00	6,51
Camera 1	Sup. reale lorda	14,07	1,00	14,07
Camera 2	Sup. reale lorda	25,07	1,00	25,07
Corridoio	Sup. reale lorda	5,75	1,00	5,75
Camera 3	Sup. reale lorda	25,07	1,00	25,07

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpietro Termini

Bagno 2	Sup. reale lorda	6,22	1,00	6,22
Camera 4	Sup. reale lorda	22,89	1,00	22,89
Vano scala	Sup. reale lorda	11,16	1,00	11,16
	Sup. reale lorda	326,47		326,47

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: plinti collegati, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: lamiere zincate, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
Pareti esterne: Riferito limitatamente a: porzione con copertura a falda. materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: Riferito limitatamente a: caseificio, abitazione ed uffici. materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: Riferito limitatamente a: magazzini. ubicazione: bagno, materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: scarse.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: ingresso principale.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: magazzini.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico: tipologia: con cavi a vista, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpietro Termini

Accessori:

Descrizione stalla equini-bovini di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di stalla equini-bovini sito in Naro (Agrigento) frazione c.da Risichitte.

Composto da Fabbricato a forma di L realizzato in muratura portante con conci di tufo e blocchi di cemento, copertura in lamierino metallico in parte a volta ed in parte a 2 falde. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 635

Identificato al catasto terreni: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] foglio 199 mappale 131 qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 678.

Coerenze: Stessa ditta.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 5,00 ml (media).

Piena proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del C.C. n. 12 del 20/05/2004 e delibera del C.C. n. 19 del 03/06/2010 l'immobile è identificato nella zona E1 - Agricola

Norme tecniche ed indici: Il terreno su cui sono realizzati i fabbricati ricade in zona di **vincolo idrogeologico** ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/23.

Per le prescrizioni urbanistiche si rimanda a quanto specificato nell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Stalla bovini	Sup. reale lorda	436,81	1,00	436,81
Stalla equini	Sup. reale lorda	167,66	1,00	167,66
	Sup. reale lorda	604,47		604,47

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea, materiale: muratura, condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a volta, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: stalla bovini.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: stalla equini.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: lamiera zincate, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: stalla bovini.

Manto di copertura: materiale: eternit, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
Riferito limitatamente a: stalla equini.

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

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Idrico: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Accessori:

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpietro Termini

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Poiché il sistema non permette la stima analitica per capitalizzazione dei redditi e dato che si tratta di un'azienda a carattere zootecnico e non è possibile considerare la vendita dei singoli capannoni, adibiti a varie funzioni, e del singolo appezzamento di terreno su cui sorgono gli edifici, per il lotto in considerazione, si è dato un valore a corpo raffrontandolo con il mercato di attività analoghe e sfruttando le fonti di seguito elencate. Dalle indagini svolte si è ricavato un valore di mercato oscillante tra i 550.000,00 e i 600.000,00 euro. Per le condizioni fatiscenti degli immobili, che non ricevono manutenzione da circa trenta anni, si è preso in considerazione il più basso valore e si è applicata una riduzione del 10%, che corrispondono circa alle spese per la manutenzione ordinaria necessaria, e un ulteriore abbattimento del 5% per l'indivisibilità dei beni. Pertanto si è ricavato: $550.000,00 \times 90\% = 495.000,00$ euro; $495.000,00 \times 95\% = 470.250,00$ euro che in c.t. dà un valore finale di 470.000,00 euro.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agrigento, Naro e Camastra, Tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 470.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 470.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 470.000,00
- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

B. ricovero animali

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

C. porcilaia - ovile

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

D. abitazione - uffici

	0,00	€ 0,00
- Valore corpo:		€ 0,00
- Valore accessori:		€ 0,00
- Valore complessivo intero:		€ 0,00

Giudice Dr. Spanò Domenica
Perito: Geom. Gianpietro Termini

- Valore complessivo diritto e quota: € 0,00

E. stalla equini-bovini

0,00 € 0,00

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

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo con annesso	32561	€ 470.000,00	€ 470.000,00
B	ricovero animali	1750	€ 0,00	€ 0,00
C	porcilaia - ovile	300,44	€ 0,00	€ 0,00
D	abitazione - uffici	400,4	€ 0,00	€ 0,00
E	stalla equini-bovini	635	€ 0,00	€ 0,00
			€ 470.000,00	€ 470.000,00

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:

- Incremento monetario; arrotondamento € 70.500,00
 € 500,00
 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: indivisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 400.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 16/10/2012
 Codice documento: F002-11-000001-001

il perito
 Geom. Gianpietro Termini

Giudice Dr. Spanò Domenica
 Perito: Geom. Gianpietro Termini