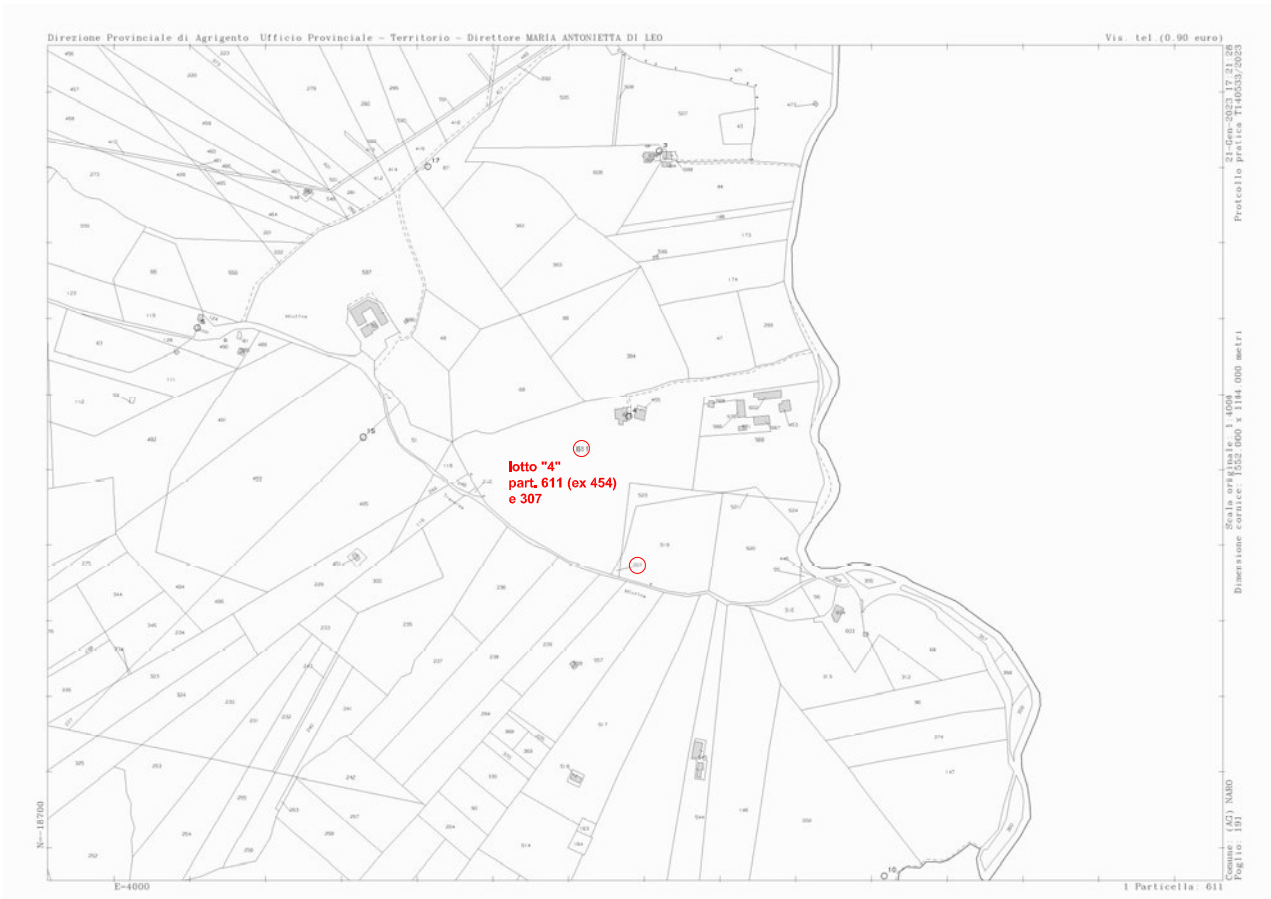


LOTTO 4



PARTICELLA N° 611

PARTICELLA N° 387

Terreni in Naro Fg. 191 part. 611 (ex 454) e 387 - Coltura Pescheto

Beni in Naro (Agrigento)

Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Naro (Agrigento) frazione contrada Mintina di Badia .

Superfici complessive circa mq **53.376,00 (n. 2 particelle per mq 120,00+53.256,00).**

Identificato in catasto:

- terreni intestati a _____ nato il _____

foglio **191** mappale **387** qualità Pescheto, classe U, superficie catastale mq 120, - reddito agrario: € 0,62, - reddito dominicale: € 1,92.

Note: Si unifica con la particella 611 (ex part. 454) in quanto di superficie molto piccola per cui non vendibile singolarmente

- foglio **191** mappale **611** qualità Pescheto, classe U, superficie catastale mq 53.256, - reddito agrario: € 275,04, - reddito dominicale: € 852,64.

Note: Si unifica con la particella 387, in quanto la stessa ha una superficie molto piccola per cui non vendibile singolarmente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Collegamenti pubblici (km): superstrada (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con sede a _____ c.da _____ amm.re unico _____
nata ad _____ il _____ forza di un contratto di affitto del tipo

Contratto di affitto per terreni agricoli per l'importo di € 2.000,00 (annui complessivi con altri terreni) stipulato in data 15/12/2016 con scadenza in 15/12/2046. registrato a Canicatti (AG) in data 16/12/2015 ai nn. 1195 serie 3T

Si fa presente che nel contratto di affitto, sopra menzionato, la particella n. 387 non viene menzionata, considerato che la stessa ha una superficie catastale di mq 120, per cui di modesta entità, si può considerare che fa parte integrante della particella confinante n. 611 (ex 454) della superficie catastale di mq 53.256

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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di

DI _____ E _____ S.P.A., contro

importo ipoteca: € 97.912,78

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento a favore di
di _____ e _____ S.P.A. contro _____ a firma di Avv.
Prof. Matteo Ambrosoli - Avv. Elisabetta Colonello in data 18/03/2021 registrato a
trascritto in Agrigento in data 03/05/2021 ai nn. 7165/6218 trascritto a rettificato in
Agrigento in data 08/06/2021 ai nn. 9606/8314;

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di
di _____ S.P.A. contro _____ con atto trascritto a Agrigento in
data 01/02/2019 ai nn. 1812/1587;

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di
DI _____ E _____ contro _____
con atto trascritto in data _____ ai
nn. 16555/14073.

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: *Nessuna difformità*

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:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ nato _____ il _____ C.F. _____
proprietario per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con

6.2 Precedenti proprietari:

Per la quota di 1/6

_____ proprietario dal
05/05/1980 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Canicattì in data
07/04/1981 ai nn. 641 vol. 141 trascritto a Agrigento in data 05/05/1981 ai nn. 7603/6739
successiva dichiarazione di successione registrata a Canicattì il 10/04/1990 al n. 78, vol.
149 e trascritta ad Agrigento il 17/05/1990 ai nn. 8745/7871

Per la quota di 1/6

_____ proprietario da
data antecedente il ventennio fino al 10/11/1996 in forza di atto di compravendita a firma di
Not. Giuseppina Comparato in data 11/10/1996 ai nn. rep. 13509 registrato a Trascritto in
Agrigento in data 29/10/1996 ai nn. 18584/16736 trascritto a Rettificato in Agrigento in
data 28/11/1996 ai nn. 20173/18211

Per la quota di 4/6

_____ nato _____ il _____ C.F. _____
proprietario dal 24/03/1988 fino al 17/03/1998 in forza di atto di compravendita a firma di
Not. Giovanni Incardona in data 18/03/1988 ai nn. rep. 27728 trascritto a Agrigento in data
25/03/1988 ai nn. 5256/4587

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

I terreni hanno una forma irregolare, una orografia leggermente in pendenza
 I sistemi irrigui presenti sono presenti
 Le colture in atto sono: arboree: Pescheto.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona "E1"

Norme tecniche ed indici: Si rimanda quanto specificatamente previsto nell'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e quando prescritto a seguito del voto espresso dal C.R.U. n° 293 del 15/12/2010.

a) impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole;

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro: da applicarsi a tutti quei fabbricati rurali segnalati negli elaborati del 9.2.1 al 9.2.11;
- sopraelevazione ed ampliamenti degli edifici esistenti, nei limiti di cui al successivo capoverso e con esclusione dei fabbricati di cui al capoverso precedente;
- nuove costruzioni;
- indice di fabbricabilità fondiario non maggiore a 0,10 mc/mq;
- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
- distacco dagli edifici minimo ml. 10,00;
- distacco dai confini minimo ml. 10,00;
- superficie minima mq. 5.000;

b) edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro: da applicarsi a tutti quei fabbricati rurali segnalati negli elaborati del 9.2.1 al 9.2.11;
- ristrutturazione edilizia con interventi all' interno e all 'esterno degli edifici;
- demolizioni e ricostruzioni;
- nuove costruzioni;
- indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 0,03 mc/mq;
- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
- distacco dagli edifici minimo ml 10,00;
- distacco dai confini minimo ml. 10,00;
- superficie minima mq. 5.000;

Gli indici di fabbricabilità fondiaria di cui alle lettere (a) e (b) sono cumulabili.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Agricolo	Sup. reale lorda	mq 120,00	1,00	120,00
Agricolo	Sup. reale lorda	53.256,00	1,00	53.256,00
	Sup. reale lorda	mq 53.376,00		mq 53.376,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Fonti dirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Fonti indirette: Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

Stima per comparazione diretta, secondo i prezzi di mercato praticati nella zona, tenendo conto della posizione dell'immobile lotto n. 4.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Naro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Naro, Ufficio tecnico di Naro (AG) e i certificati di destinazione urbanistica ad uso agricolo di Naro in data 25/10/2021 con il prot. 203.

8.3. Valutazione corpi**D. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

a) dalle compravendite praticate nella zona i terreni con la coltura pescheto, il prezzo per ha di terreno agricolo mediamente pari ad 52.000,00 €/ha, equivalente ad 5,20 €/mq.

Per cui considerate le particelle 387 e 611 (ex 454) con qualità pescheto, classe U, con superficie catastale di mq (120+53.256) x 5,20 €/mq = € 277.555,20.

Stima secondo i valori medi agricoli pronunciati dalla Commissione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento per l'anno 2018. Peso ponderale: 2

REGIONE AGRIGENTO - Comuni: CAMASTRA, MPOBELLO, LICATA, CANICATTI, CASTROFILIPPO, NARO, RAVANUSA

a) Valore medio agricolo con la coltura frutteto (pescheto) il prezzo per ha è pari ad 19.468 €/ha, equivalente ad 1,95 €/mq.

Per cui considerate le particelle 387 e 611 (ex 454) con qualità pescheto, classe U, con superficie catastale di mq (120+53.256) x 1,95 €/mq = € 104.083,20

CALCOLO VALORE MEDIO AL €/mq

€ (277.555,20+104.083,20)/2 = € 190.819,20

€ 190.819,20/mq 53.376 = €/mq 3,58

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Agricolo	120,00	€ 3,58	€ 429,60
Agricolo	53.256,00	€ 3,58	€ 190.656,48
	mq 53.376,00		€ 191.086,08

- Valore corpo: € 191.086,08

- Valore accessori: € 0,00

- Valore complessivo intero: € 191.086,08

- Valore complessivo diritto e quota: € 191.086,08

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D	terreno agricolo	53.376 mq	€ 191.086,08	€ 191.086,08

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese secondo i termini del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 19.166,29

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione e trascrizione di atti e di carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 172.496,62

ARROTONDAMENTO

€ 172.500,00