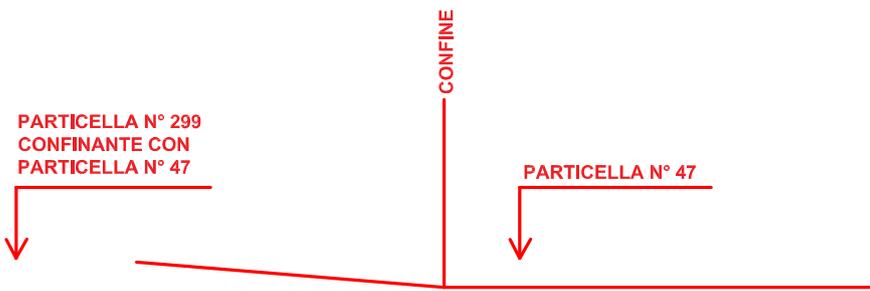


LOTTO 2



2-Gen-2023 17:31:28  
Protocollo patris T140533/2023  
Scala originale: 1:4000  
Dimensione cartina: 1552.000 x 1104.400 metri  
Comune: (AG) NARO  
Foglio: (9)



**Beni in Naro (Agrigento)**

**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

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

Superficie complessiva di circa mq **6.840,00**.

Identificata catastalmente in un terreno intestato a \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_

foglio **191** mappale **299** qualità Vigneto Irriguo, classe U, superficie catastale mq 6.840, - reddito agrario: € 77,72, - reddito domenicale: € 176,63.

**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 \_\_\_\_\_ in 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 Canicattì (AG) in data 16/12/2015 ai nn. 1195 serie 3T

**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 nia  
di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ 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  
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 \_\_\_\_\_ S.P.A. contro**  
**con atto trascritto a Agrigento in data 8/10/2018 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

n a t o a N a r o ( A G ) i l C . F .

la quota di 1/1;

**6.2 Precedenti proprietari:****Per la quota di 1/6 da potere di**

proprietaria dal  
05/05/1980 al 07/04/1988, forzi denuncia di successione a t t r e g i s t r a t o  
Canicatti in data 07/04/1981 ai nn. 641 vol. 141 trascritto a Agrigento in data 05/05/1981 ai  
nn. 7603/679 successi v i a h i a r a z i o n e a c c e s s i o n e g i s t r a t a c a n i c a t t i  
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 da potere di**

in forza di atto di compravendita a firma di Not. Giuseppina Comparato in  
data 11/10/1996 ai nn. rep. 13509, Trascritto in Agrigento in data 29/10/1996 ai nn.  
18584/16736, Rettificato in Agrigento in data 28/11/1996 ai nn. 20173/18211;

**Per la quota di 4/6 da potere di**

n a t o a i l C . F .  
proprietario in regime di comunione legale dei beni con proprietario dal  
18/03/1988 ad oggi 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 B**

Il terreno ha una forma rettangolare prospiciente alla strada provinciale, una orografia leggermente  
in pendenza

I sistemi irrigui presenti sono presenti

Le colture in atto sono: arboree: Vigneto irriguo.

**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 6.840,00	1,00	mq 6.840,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>mq 6.840,00</b>		<b>mq 6.840,00</b>

**Accessori:**

## 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. 2.

### 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 certificato di destinazione urbanistica del Comune di Naro data 25/10/2021 con il prot. 203.

### 8.3. Valutazione corpi

#### B. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

a) dalle compravendite praticate nella zona i terreni con la coltura Vigneto Irriguo, prospicienti alla strada pubblica, il prezzo per ha di terreno agricolo è mediamente pari ad 60.000,00 €/ha, equivalente ad 6,00 €/mq.

Per cui considerata la particella 299 con qualità vigneto irriguo, classe U, con superficie catastale di mq 6.840 x 6,00 €/mq = € 41.040,00.

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

Peso ponderale: 2

REGIONE AGRARIA °: 4 - Comuni: CAMASTRA CAMPOBELLO LICATA, CANICATTI, CASTROFILIPPO, NARO, RAVANUSA

a) Valore medio agricolo con la coltura vigneto irriguo il prezzo per ha è pari ad 30.808 €/ha, equivalente ad 3,08 €/mq.

Per cui considerata la particella 299 con qualità vigneto irriguo, classe U, con superficie catastale di mq 6.840 x 3,08 €/mq = € 21.067,20.

CALCOLO VALORE MEDIO AL €/mq  
 $(41.040,00 + 21.067,20) / 2 = € 31.053,60$   
 $€ 31.053,60 / \text{mq } 6.840 = € / \text{mq } 4,54$

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Agricolo	mq 6.840,00	€ 4,14	€ 28.317,60
- Valore corpo:			<b>€ 28.317,60</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 28.317,60</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 28.317,60</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>B</b>	<b>terreno agricolo</b>	mq 6.840,00	€ 28.317,60	<b>€ 28.317,60</b>

#### 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 forfettivo ventennale secondo minima tabella biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 2.831,76**

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 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:

**€ 25.485,84**

ARROTONDATO

**€ 25.500,00**