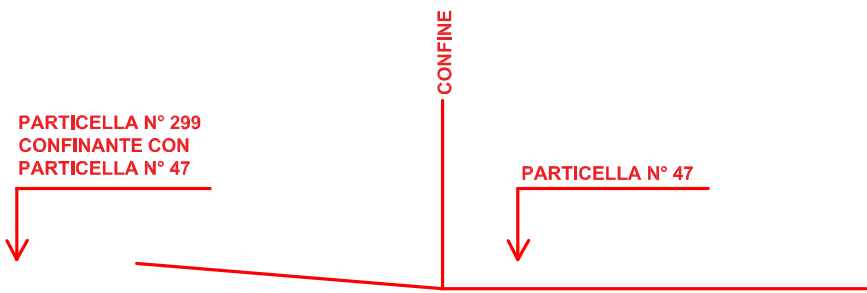


LOTTO 2



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 8/10/2019 ai nn.

16555/14073

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. *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:**

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
	Sup. reale lorda	mq 6.840,00		mq 6.840,00

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

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

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 A MPOBELLO 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:			€ 28.317,60
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 28.317,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 28.317,60

Riepilogo:

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

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 di € 2.831,76

€ 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 atti e oneri 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