

Beni in Ravanusa (Agrigento)**Lotto 007****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Ravanusa (Agrigento) frazione in C./da Drasi.

Superficie complessiva di circa mq **36.180,00**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a [redacted]

[redacted] proprietà per 1/1 pene personale;

Foglio 47 mappale 1 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 01.91,00, -

reddito agrario: € 17,76, - reddito dominicale: € 49,32.

CoerENZE: confina a nord con altro foglio di mappa, a sud con la part.lla 188 ad est confina con la part.lla 2 ed ad ovest con altro foglio di mappa.

Note: (allegato n°41)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2001, prot.-llo n.2128, Trascrizione

in atti dal 07/01/2002 Repertorio n.:52235 Rogante: [redacted]

Sede: Canicattì, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 18965.1/2001)

- terreni: intestati a [redacted]

[redacted] proprietà per 1/1 pene personale;

Foglio 47 mappale 2 subalterno Porz. AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 01.79,77, - reddito agrario: € 6,50, - reddito dominicale: € 32,50.

CoerENZE: confina a nord con altro foglio di mappa e part.lla 8, a sud con altro foglio di mappa ad est confina con la part.lla 3 ed ad ovest con le part.lle 1, 188 e 187.

Note: (allegato n°43)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2001, prot.-llo n.2128, Trascrizione

in atti dal 07/01/2002 Repertorio n.:52235 Rogante: [redacted]

Sede: Canicattì, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 18965.1/2001)

- terreni: intestati a [redacted]

[redacted] proprietà per 1/1 pene personale;

Foglio 47 mappale 2 subalterno Porz. AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.01,33, - reddito agrario: € 0,06, - reddito dominicale: € 0,17.

CoerENZE: confina a nord con altro foglio di mappa e part.lla 8, a sud con altro foglio di mappa ad est confina con la part.lla 3 ed ad ovest con le part.lle 1, 188 e 187.

Note: (allegato n°43)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2001, prot.-llo n.2128, Trascrizione

in atti dal 07/01/2002 Repertorio n.:52235 Rogante: [redacted]

Sede: Canicattì, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 18965.1/2001)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(vedi satellitare e google maps con il percorso)

Il Terreno Agricolo è ubicato in c.da Drasi agro di Ravanusa, dista dal centro abitato della cittadina circa 8,00 km.

L'azienda agricola e i terreni facenti parte della stessa si collegano tramite la S.P. 181 alla S.S. 626 in direzione Ravanusa-Riesi, alla cittadina di Ravanusa.

L'insediamento di che trattasi consiste in un appezzamento di terreno di 37.210,00 mq., l'indirizzo economico agrario aziendale è di tipo cerealicolo-foraggero, le produzioni principali sono rappresentate da grano in rotazione ad erbacee, ceci e fieno di sulla.

Il lotto è accessibile da una strada meglio praticabile da mezzi agricoli.

Caratteristiche zona: isolata agricola (impervia) a traffico locale

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Cantuiore/Cantore: Avv. Sonia Sinagaglia
Perto: Arch. Anna maria Rita Cammarata

12 di 15

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Canicattì, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: monte Saraceno, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Naro, tangenziale (10 km).

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (10 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] forza di un contratto di affitto del tipo Rinnovo di CONTRATTO di Comodato Uso Gratuito stipulato in data 14/06/2017 con scadenza in 14/06/2030, registrato a Canicattì in data 14/06/2017 al n. 685 serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il Contratto di Comodato d'Uso iniziale è stato stipulato il 17/12/2013 e registrato a Canicattì il 17/12/2013 al n. 2234.

L'appezzamento fa parte di un'azienda agricola più vasta, alla data del sopralluogo del CTU l'intera azienda è condotta in economia diretta dalla figlia degli esecutati la quale riveste la qualifica di coltivatore diretto avvalendosi dell'aiuto dei propri familiari. (allegato n. 2 e 2.1)

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 pregiudizievole: **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:

DECRETO DI OCCUPAZIONE DEFINITIVA a favore del Demanio della Regione Siciliana-Ramto Agricoltura e Foreste, contro i [REDACTED]

[REDACTED] firma di Prefettura di Agrigento in data 20/03/1975 al n. 2417 Div.4 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 01/04/1975 al n. 5481/5000.

Riferito limitatamente a: [C1]-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 47 part.IIa 2, occupazione per una superficie di mq. 1.030,00

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito a favore di [REDACTED], CON SEDE IN [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2, quale TERZO DATORE D'IPOTECA [REDACTED]

[REDACTED] quale DEBITORE

IPOTECARIO, a firma di notaio [REDACTED] da Canicattì in data 04/02/2009 al n. 57310 rep.; iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/02/2009 al n. 3528/311

importo ipoteca: €. 300.000,00

importo capitale: €. 150.000,00

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno, in c.da Spadafora territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 52 part.IIe 60, 61 e 127; Terreno, in c.da Poggio Salamone territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 66 part.IIa 16; Terreno, in c.da Agostino territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 51 part.IIe 308, 316 e 318; Terreno, in c.da Gibbesi territorio di Naro, individuato in catasto al fig. 169 part.IIa 99; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 47 part.IIe 1, 2, 57, 149, 180 e 181; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 45 part.IIa 210; Magazzino ubicato a Ravanusa in via Dafie, individuato in catasto al fig. 23 part.IIa 324 sub 2; Civile Abitazione ubicata a Ravanusa in via

Dafne, individuata in catasto al fig. 23 part.lla 324 sub 3; Fabbricato Agricolo ubicato in c.da Grada in territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 10 part.lla 243.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito a favore di [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2, quale TERZO DATORE D'IPOTECA e [REDACTED] quale DEBITORE IPOTECARIO, a firma di notaio [REDACTED] da Canicatti in data 04/02/2009 ai nn. 57311/17783 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/02/2009 al nn. 3529/312
importo ipoteca: €. 250.000,00
importo capitale: €. 125.000,00

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno, in c.da Spadafora territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 52 part.lla 60, 61 e 127; Terreno, in c.da Poggio Salamone territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 66 part.lla 16; Terreno, in c.da Agostino territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 51 part.lla 308, 316 e 318; Terreno, in c.da Gibbesi territorio di Naro, individuato in catasto al fig. 169 part.lla 99; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 47 part.lla 1, 2, 57, 149, 180 e 181; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 45 part.lla 210; Magazzino ubicato a Ravanusa in via Dafne, individuato in catasto al fig. 23 part.lla 324 sub 2; Civile Abitazione ubicata a Ravanusa in via Dafne, individuata in catasto al fig. 23 part.lla 324 sub 3; Fabbricato Agricolo ubicato in c.da Grada in territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 10 part.lla 243.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 11/01/2018 al n. 104 di repertorio, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 31/01/2018 ai nn. 1453/1206.
Si rappresenta per come già comunicato al G.L. con Nota del C.T.U. del 6-maggio 2021 che l'Atto di Pignoramento del 11-01-2018 rep. 104, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 31-01-2018 nn. 1453/1206, risulta errato solo per i beni individuati nell'Unità Negoziali n.1, Immobili n. 13 e n. 14.

Perché tali beni risultavano ricadenti nel comune censuario di Campobello di Licata al fig. 23, oggi trasferiti per Variazione territoriale al fig. 50 del Comune di Ravanusa, dove è iscritta la part.lla 324.

Riferito limitatamente a: Terreno, in c.da Spadafora territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 52 part.lla 60, 61 e 127; Terreno, in c.da Poggio Salamone territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 66 part.lla 16; Terreno, in c.da Agostino territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fig. 51 part.lla 308, 316 e 318; Terreno, in c.da Gibbesi territorio di Naro, individuato in catasto al fig. 169 part.lla 99; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 47 part.lla 1, 2, 57, 149, 180 e 181; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 45 part.lla 210; Magazzino ubicato a Ravanusa in via Dafne, individuato in catasto al fig. 23 part.lla 324 sub 2; Civile Abitazione ubicata a Ravanusa in via Dafne, individuata in catasto al fig. 23 part.lla 324 sub 3; Fabbricato Agricolo ubicato in c.da Grada in territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fig. 10

part.lla 243.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Non è stata riscontrata alcuna irregolarità*

(Planimetria catastale allegato n°8)

Riferito limitatamente a: [C1]-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lla 1 e 2;

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Non è stata riscontrata alcuna irregolarità*

Riferito limitatamente a: [C1]-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lla 1 e 2;

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:

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Proprietario dal 23/11/2001 ad oggi in forza di atto di vendita Terreno Agricolo a firma di Notaio [REDACTED] da Canicatti in data 23/11/2001 al n. 52235 di rep. e nn.17179 di racc., registrato a Canicatti in data 13/12/2001 al n. 1702 SIV, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 19/12/2001 al nn. 21421/18965 (vedi allegato n°39).

Nel quadro D della nota l'acquirente ha dichiarato e precisato che pur trovandosi in regime di comunione legale dei beni con il proprio [REDACTED] presente bene non rientra nel regime della comunione legale dei beni in quanto destinato alla sua attività di coltivatore diretto. Il coniuge signora [REDACTED] ha confermato quanto sopra esposto dal marito senza eccezione alcuna o riserva.

Riferito limitatamente a: [C1]-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lla 1 e 2;

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Proprietario da data antecedente il ventennio al 16/07/2008 in forza di atto di vendita a firma di Notaio [REDACTED] da Licata in data 16/05/1991 al n. 19342 di rep. registrato a Licata in data 16/05/1991 al n. 721, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, in data 23/05/1991 al n. 9634/8619 (vedi allegato n°39)

Riferito limitatamente a: [C1]-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lla 1;

[REDACTED]

proprietà 1/3 al coniuge ed il resto ai figli in pare uguali.

Proprietari da data antecedente il ventennio al 23/11/2001 in forza di denuncia di successione a firma di [REDACTED] registrato a Canicatti in data 02/02/1984 al nn. 64 vol. 145, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Agrigento in data 06/09/1984 ai nn. 16498/14642

(vedi atto di vendita allegato n°39)

Successione legittima in morte della

Riferito limitatamente a: [C1]-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lla 1 e 2;

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo, ubicato in territorio di Ravanusa (Agrigento), in C.da Drasi.

Superficie complessiva di circa mq **36180**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a [redacted] proprietà per 1/1 pene personale;
Foglio 47 mappale 1 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 01.91,00, - reddito agrario: €. 17,76, - reddito dominicale: €. 49,32.
Coerenze: confina a nord con altro foglio di mappa, a sud con la part.lla 188 ad est confina con la part.lla 2 ed ad ovest con altro foglio di mappa.

Note: (allegato n°41)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2001, prot.lla n.2128, Trascrizione in atti dal 07/01/2002 Repertorio n.:52235 Rogante: [redacted] Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 18965.1/2001)

- terreni: intestati a [redacted] proprietà per 1/1 pene personale;
Foglio 47 mappale 2 subalterno Porz. AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 01.79,77, - reddito agrario: €. 6,50, - reddito dominicale: €. 32,50.
Coerenze: confina a nord con altro foglio di mappa e part.lla 8, a sud con altro foglio di mappa ad est confina con la part.lla 3 ed ad ovest con le part.lla 1, 188 e 187.

Note: (allegato n°43)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2001, prot.lla n.2128, Trascrizione in atti dal 07/01/2002 Repertorio n.:52235 Rogante: [redacted] Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 18965.1/2001)

- terreni: intestati a [redacted] proprietà per 1/1 pene personale;
Foglio 47 mappale 2 subalterno Porz. AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.01,33, - reddito agrario: €.0,06, - reddito dominicale: €. 0,17.
Coerenze: confina a nord con altro foglio di mappa e part.lla 8, a sud con altro foglio di mappa ad est confina con la part.lla 3 ed ad ovest con le part.lla 1, 188 e 187.

Note: (allegato n°43)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/11/2001, prot.lla n.2128, Trascrizione in atti dal 07/01/2002 Repertorio n.:52235 Rogante: [redacted] Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 18965.1/2001)

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in pianura

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso e sabbioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono fieno di sulla

I sistemi irrigui presenti sono nessuno

(allegati catastali n°40, 41, 42 e 43)

La superficie complessiva del terreno agricolo è pari a mq. 37.210,00 da questa è stata scorporata la superficie di mq. 1.030,00, visto il Decreto di occupazione definitiva in favore

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Cantatore/Catode: Avv. Sonia Sinagaglia
Punto: Arch. Anna maria Rita Cammarata

16 di 18

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Demanio della Regione Siciliana-Ramo Agricoltura e Foreste, pertanto si riporta quale superficie del bene da portare in vendita solo mq. 36.180,00.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto 440/DRU del 30/05/1994 e successiva variante approvata con Decreto assessoriale 493/DRU del 12/12/2000.

L'immobile è identificato nella zona "E" verde agricolo con vincolo idrogeologico

(vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica, Allegati n°44 e 45**)

Norme tecniche ed indici: ART. 37

L'edificazione avviene per intervento diretto salvo i casi di cui al successivo comma 5 e seguenti.

1.-Per la costruzione degli impianti a servizio diretto del fondo, indicati all'art. 27, sub 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti

norme gli indici e i parametri da rispettare sono i seguenti:

-Indice di utilizzazione fondiaria massima mc/mq 0,07

-Rapporto di cubatura 0,02

-Distanza dai cigli stradali: non inferiori a quelli prescritti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444 ed in ogni caso mt. 10,00

-Distacco minimo dai confini sarà di mt. 10,00.

2.-L'edificazione di fabbricati residenziali:

-Indice di utilizzazione fondiaria massima mc./mq. 0,03

-Altezza massima: mt. 7,50.

-Distacco minimo tra fabbricati: mt. 15,00;

-Distacco minimo dai confini: mt. 7,50;

Il terreno ricade in parte in area a pericolosità moderata (PI) del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI);

Il terreno ricade in parte in aree fluviali sottoposte a vincolo Paesaggistico e relativa fascia di rispetto ed in parte a pericolosità moderata (PI) del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI);

Inoltre i suddetti terreni sono ricompresi in area Paesaggio Locale 35-Fiume Salsò- del vigente Piano paesaggistico;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	36.180,00	1,00	36.180,00
	Sup. reale lorda	36.180,00		36.180,00

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.

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Cantatore/Cantode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Anna Maria Rita Cammarata

17 di 19

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

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'08-06-2009. Inoltre per quando 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 Ravanusa,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- Agenzia Assitur Immobiliare di Massaro Leonardo, via Umberto n. 128, Campobello di Licata;
- Immobiliare Siciliana di Montaperto Calogero via Cavour n°265, Campobello di Licata,
- **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 disastrosa viabilità per il raggiungimento del terreno in esame, che si tratta di un terreno coltivato a fieno.

(foto del terreno n°1 e 2)

- Valore corpo:	€ 36.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 36.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 36.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegati dalla n°40 alla 43)

Faccendo riferimento alle caratteristiche del lotto 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 € 1,00 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	36.180,00	€ 1,00	€ 36.180,00
- Valore corpo:			€ 36.180,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 36.180,00

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Cantatore/Catode: Avv. Sonia Sinagaglia
Punto Arch. Anna maria Rita Cammarata

- Valore complessivo diritto e quota: € 36.180,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	36180	€ 36.090,00	€ 36.090,00

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:

€ 5.413,50

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: il lotto è vendibile nella sua interezza

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 30.676,50

Valutazione lotto 987 girata in data 15/04/2024
Codice documento: 1002-18-06/022-067

il perito

Arch. Anna maria Rita Cammarata

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Custode/Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

19 di 19

Publicazione
ripubblicazione o ripro