

Beni in Ravanusa (Agrigento)
Lotto 005

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), in C./da Drasi.

Superficie complessiva di circa mq **26.150,00**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni foglio **47** mappale **57** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 01.02.80, - reddito agrario: €. 13,27, - reddito dominicale: €. 45,13.
Coerenze: confina a nord con le part.lle 194 e 17, a sud con la part.lla 149 ad ovest confina con le part.lle 54 e 55 ed ad est con la part.lla 180.

Note: **(allegato n°27)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2008 Repertorio n. 56731 Rogante: [redacted]

[redacted] Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13300.1/2008)

- terreni: intestati a [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni foglio **47** mappale **180** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 01.01.50, - reddito agrario: €. 13,11, - reddito dominicale: €. 44,56.
Coerenze: confina a nord con le part.lle 206 e 207, a sud con la part.lla 181 ad ovest confina con la part.lla 57 ed ad est con la part.lle 94 e 70.

Note: **(allegato n°28)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2008 Repertorio n. 56731 Rogante: [redacted]

[redacted] Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13300.1/2008)

- terreni: intestati a [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni foglio **47** mappale **149** qualità seminativo arbor., classe 3, superficie catastale 00.27.40, - reddito agrario: €. 4,25, - reddito dominicale: €. 12,74.
Coerenze: confina a nord con la part.lla 57, a sud con la part.lla 172 e 59 ad est confina con la part.lla 181 ed ad ovest con le part.lle 148 e 56.

Note: **(allegato n°30)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2008 Repertorio n. 56731 Rogante: [redacted]

[redacted] Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13300.1/2008)

- terreni: intestati a [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni foglio **47** mappale **181** qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.29.80, - reddito agrario: €. 1,08, - reddito dominicale: €. 5,39.
Coerenze: confina a nord con la part.lla 180, a sud con la part.lla 172 ad est confina con la part.lla 152 ed ad ovest con la part.lla 149.

Note: (allegato n°31)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2008 Repertorio n. 56731 Rogante: [REDACTED]
[REDACTED] Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13300.1/2008)

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 11 km. L'azienda agricola e i terreni facenti parte della stessa si collegano alla S.P. 10 e alla S.P. 181 tramite una strada di campagna.

L'insediamento di che trattasi consiste in un appezzamento di terreno di 26.150,00 m., 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 di campagna.

Caratteristiche zona: isolata agricola (impervia) a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Canicatti, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: monte Saraceno, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Naro.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in forza del Rinnovo di CONTRATTO di Comodato Uso Gratuito stipulato in data 14/06/2017 con scadenza in 14/06/2030. registrato a Canicatti in data 14/06/2017 ai nn. 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 Canicatti 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 esecutari 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 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 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]

[REDACTED] **quale DEBITORE IPOTECARIO**, a firma di notaio [REDACTED] da Canicatti in data

04/02/2009 ai nn. 57310 rep. iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/02/2009 ai nn. 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 fg. 52 part.lla 60, 61 e 127; Terreno, in c.da

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

[REDACTED] **quale DEBITORE IPOTECARIO**, a firma di notaio [REDACTED] da Canicattì in data 04/02/2009 ai nn. 57311/17783 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/02/2009 ai 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 fg. 52 part.lla 60, 61 e 127; Terreno, in c.da Poggio Salamone territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fg. 66 part.lla 16; Terreno, in c.da Agostino territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fg. 51 part.lla 308, 316 e 318; Terreno, in c.da Gibbesi territorio di Naro, individuato in catasto al fg. 169 part.lla 99; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lla 1, 2, 57, 149, 180 e 181; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 45 part.lla 210; Magazzino ubicato a Ravanusa in via Dafne, individuato in catasto al fg. 23 part.lla 324 sub 2; Civile Abitazione ubicata a Ravanusa in via Dafne, individuata in catasto al fg. 23 part.lla 324 sub 3; Fabbricato Agricolo ubicato in c.da Grada in territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 10 part.lla 243.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED] **, per la quota di 1/2 e** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 11/01/2018 ai nn. 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.I. 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 Negoziati n.1, Immobili n. 13 e n. 14, **Perché tali beni risultavano ricadenti nel comune censuario di Campobello di Licata al fg. 23, oggi trasferiti per Variazione territoriale al fg. 50 del Comune di Ravanusa, dove è ascrivita la part.lla 324.**

Riferito limitatamente a: Terreno, in c.da Spadafora territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fg. 52 part.lla 60, 61 e 127; Terreno, in c.da Poggio Salamone territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fg. 66 part.lla 16; Terreno, in c.da Agostino territorio di Campobello di Licata,

individuato in catasto al fg. 51 part.lle 308, 316 e 318; Terreno, in c.da Gibbesi territorio di Naro, individuato in catasto al fg. 169 part.lle 99; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lle 1, 2, 57, 149, 180 e 181; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 45 part.lle 210; Magazzino ubicato a Ravanusa in via Dafne, individuato in catasto al fg. 23 part.lle 324 sub 2; Civile Abitazione ubicata a Ravanusa in via Dafne, individuata in catasto al fg. 23 part.lle 324 sub 3; Fabbriato Agricolo ubicato in c.da Grada in territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 10 part.lle 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***

Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lle 57, 149, 180 e 181;

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Non è stata riscontrata alcuna irregolarità*** **(Visure Catastali n°27, 28, e 31)**

Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lle 57, 149, 180 e 181;

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:

_____ in regime di comunione legale dei beni con _____

_____ per la quota di 1/2 ciascuno. Proprietari dal 16/07/2008 ad oggi in forza di atto di vendita Terreno Agricolo a firma di Notaio _____ da Canicatti in data 16/07/2008 ai nn. 56731 di rep. e nn.17352 di racc., registrato a Canicatti in data 21/07/2008 ai nn. 2378 S1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 23/07/2008 ai nn. 18517/13300 **(vedi allegato n°25)** Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lle 57, 149, 180 e 181;

6.2 Precedenti proprietari:

_____ coniugi in regime di comunione legale dei beni. Proprietari da data antecedente il ventennio al 16/07/2008 in forza di atto di vendita a firma di Notaio _____ da Canicatti in data 03/03/1977 ai nn. 37962 di rep., registrato a Canicatti in data 09/03/1977 ai nn. 1079 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 18/03/1977 ai nn. 5188/4789 **(vedi allegato n°25)**

Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lle 57, 149, 180 e 181;

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), C./da Drasi.

Superficie complessiva di circa mq **26.150,00**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a [redacted], proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni foglio 47 mappale 57 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 01.02.80, - reddito agrario: €. 13,27, - reddito dominicale: €. 45,13.
Coerenze: confina a nord con le part.lle 194 e 17, a sud con la part.lla 149 ad ovest confina con le part.lle 54 e 55 ed ad est con la part.lla 180.

Note: **(allegato n°27)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2008 Repertorio n. 56731 Rogante: [redacted] Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13300.1/2008)

- terreni: intestati a [redacted], proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni foglio 47 mappale 180 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 01.01.50, - reddito agrario: €. 13,11, - reddito dominicale: €. 44,56.
Coerenze: confina a nord con le part.lle 206 e 207, a sud con la part.lla 181 ad ovest confina con la part.lla 57 ed ad est con la part.lle 94 e 70.

Note: **(allegato n°28)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2008 Repertorio n. 56731 Rogante: [redacted] Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13300.1/2008)

- terreni: intestati a [redacted], proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni foglio 47 mappale 149 qualità seminativo arbor., classe 3, superficie catastale 00.27.40, - reddito agrario: €. 4,25, - reddito dominicale: €. 12,74.
Coerenze: confina a nord con la part.lla 57, a sud con la part.lla 172 e 59 ad est confina con la part.lla 181 ed ad ovest con le part.lle 148 e 56.

Note: **(allegato n°30)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2008 Repertorio n. 56731 Rogante: [redacted] Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13300.1/2008)

- terreni: intestati a [redacted], proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni foglio 47 mappale 181 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.29.80, - reddito agrario: €. 1,08, - reddito dominicale: €. 5,39.
Coerenze: confina a nord con la part.lla 180, a sud con la part.lla 172 ad est confina con la part.lla 152 ed ad ovest con la part.lla 149.

Note: **(allegato n°31)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2008 Repertorio n. 56731 Rogante: [redacted] Sede: Canicatti, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13300.1/2008)

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 grano

I sistemi irrigui presenti sono nessuno

(allegati catastali n° 26, 27, 28, 28, 30 e 31)

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°32 e 33**)

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 aree fluviali sottoposte a vincolo Paesaggistico e relativa fascia di rispetto ed in area a rischio esondazione per collasso dello sbarramento Gibbesi;

Il terreno ricade in area a rischio esondazione per collasso dello sbarramento Gibbesi;

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

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| terreno agricolo | Sup. reale lorda | 26.150,00 | 1,00 | 26.150,00 |
| | Sup. reale lorda | 26.150,00 | | 26.150,00 |

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.

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 Campobello di Licata,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-Agenzia Assitour 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 frumento.

(foto del terreno n°1 e 2)

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Valore corpo: | € 26.000,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 26.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 26.000,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegati dalla n°26 alla 31)

Facendo 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 | 26.150,00 | € 1,00 | € 26.150,00 |
| - Valore corpo: | | | € 26.150,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 26.150,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 26.150,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|-------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| A | terreno agricolo | 26150 | € 26.075,00 | € 26.075,00 |

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:

€ 3.911,25

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:

€ 22.163,75

Relazione lotto 005 creata in data 27/01/2025
Codice documento: E002-18-000022-005

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata