

Beni in Naro (Agrigento)
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Naro (Agrigento), in C./da Gibbesi Vecchio.

Superficie complessiva di circa mq **3.360,00**.

Identificato al catasto terreni: intestati a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. foglio **169** mappale **99** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 03.43.60, - reddito agrario: €. 35,49, - reddito domenicale: €. 97,60. Coerenze: confina a nord con trazzera, a sud con altro foglio di mappa ad est confina con la part.lla 96 ed ad ovest con le part.lla 114 e 192.

Note: **(allegato n°22)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 2/01/2004, nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/01/2004 Repertorio n. 48609 Rogante: [REDACTED]

Sede: Licata, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 575.1/2004)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(vedi satellitare e google maps con il percorso)

Il Terreno Agricolo è ubicato in c.da Gibbesi Vecchio agro di Naro, dista dalla cittadina di Ravanusa che il centro abitato più vicino circa 8 km. L'azienda agricola e i terreni facenti parte della stessa si collegano tramite una strada di campagna alla S.S. 557.

L'insediamento di che trattasi consiste in un appezzamento di terreno di 34.360,00 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 dalla vecchia strada Gibbesi.

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 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 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] 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.lle 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.lla 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.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] 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 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.lle 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.lla 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.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] contro [REDACTED], per la quota di 1/2 e [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 Negoziali 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 iscritta la part.III 324.

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

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità (Visure Catastali n°21 e 22).**

Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Gibbesi Vecchio territorio di Naro, individuato in catasto al fg. 169 part.III 99;

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 insolite 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 02/01/2004 ad oggi in forza di atto di vendita Terreno Agricolo a firma di Notaio ██████████ da Canicattì in data 02/01/2004 ai nn. 48609 di rep. e nn.13505 di racc., registrato a Licata in data 08/01/2004 ai nn. 23 SIT, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 14/01/2004 ai nn. 786/575 **(vedi allegato n°20)**

Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Gibbesi Vecchio territorio di Naro, individuato in catasto al fg. 169 part.III 99;

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]. Proprietari dal 02/08/2001 al 02/01/2004 in forza di denuncia di successione a firma di figlio [REDACTED] in data 02/08/2001, registrata a Canicatti in data 09/11/2002 ai nn. 1144 vol. 162, trascritta all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 26/10/2001 ai nn. 21071/14251 **(vedi atto di vendita allegato n°20)**, *Successione legittima in morte della madre* [REDACTED], *nata a Ravanusa il 01-10-1918 ed ivi deceduta il 2-08-2001.*

Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Gibbesi vecchio territorio di Naro, individuato in catasto al fg. 169 part.IIa 99;

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà. Proprietari da data antecedente il ventennio al 02/08/2001 in forza di denuncia di successione a firma di moglie [REDACTED] registrata a Canicatti in data 01/02/1978 ai nn. 676 vol. 138, trascritta all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 01/02/1978 ai nn. 1997/1875 **(vedi atto di vendita allegato n°20)**, *Successione legittima in morte del marito* [REDACTED], *nato a Ravanusa* [REDACTED]

Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Gibbesi territorio di Naro, individuato in catasto al fg. 169 part.IIa 99;

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno. Proprietari da data antecedente il ventennio al 15/04/1977 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio [REDACTED] in data 20/10/1960, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 05/11/1960 ai nn. 18390/15863 **(vedi allegato n°20)**

Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Gibbesi territorio di Naro, individuato in catasto al fg. 169 part.IIa 99;

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 Naro (Agrigento), in C./da Gibbesi Vecchio.

Superficie complessiva di circa mq **34.360,00**.

Identificato al catasto terreni: intestati a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. foglio **169** mappale **99** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 03.43.60, - reddito agrario: €. 35,49, - reddito dominicale: €. 97,60.

Coerenze: confina a nord con trazzera, a sud con altro foglio di mappa ad est confina con la part.IIa 96 ed ad ovest con le part.IIe 114 e 192.

Note: **(allegato n°22)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 2/01/2004, nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/01/2004 Repertorio n. 48609 Rogante: [REDACTED] Sede: Licata,

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 575.1/2004)

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso e sabbioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono sulla e incolto
I sistemi irrigui presenti sono nessuno

(allegati catastali n°21 e 22)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. L'immobile è identificato nella zona Agricola "E1" (**vedi certificato di destinazione urbanistica allegato n°23 e 24**)

Zona "E1"

Definizione: aree per l'agricoltura;

Densità Edilizia Fondiaria massima per magazzini: 0,07 mc/mq con estensione minima di terreno di ha 1.00.00

Densità edilizia fondiaria massima per le abitazioni: 0,03 mc/mq;

Distanza minima tra fabbricati: mt. 20,00;

Distanza minima dal confine su ogni lato: mt. 10,00;

Distanza minima dal ciglio della strada: secondo il tipo di strada D.M. 01-04-1968 nr. 1404;

Rapporto di copertura: non superiore all'1% per abitazioni;

Altezza massima assoluta: mt. 7,60.

Numero massimo di piani fuori terra: 2,00

Il terreno ricade in zona con vincolo IDROGEOLOGICO ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/23.

Il terreno ricade all'interno della fascia di rispetto aree boscate art. 15 let.e L.R. 78/76

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	34.360,00	1,00	34.360,00
	Sup. reale lorda	34.360,00		34.360,00

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, Canicatti, Castrofilippo, 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 Naro,

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 in parte incolto. **(foto del terreno n°1 e 2)**

- Valore corpo:	€ 35.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 35.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 35.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegati n°21 e 22)

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	34.360,00	€ 1,00	€ 34.360,00
- Valore corpo:			€ 34.360,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 34.360,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 34.360,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	34360	€ 34.680,00	€ 34.680,00

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:

€ 5.202,00

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:

€ 29.478,00

Relazione lotto 004 creata in data 27/01/2025
Codice documento: E002-18-000022-004