

**Beni in Grotte (Agrigento) c.da Firrio piccolo
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Grotte (Agrigento) frazione Firrio piccolo c.da Firrio piccolo.
Superficie complessiva di circa mq **10640**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 132 subalterno AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 86,00, - reddito agrario: 28,87, - reddito domenicale: 44,42.
- terreni: intestata a [REDACTED] foglio 1 mappale 132 subalterno BB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 20,40, - reddito agrario: 1,90, - reddito domenicale: 5,27.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone agricole

limitrofe:

Collegamenti pubblici (km): ()

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 [REDACTED], contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Agrigento - Sez. dist. Canicatti in data 18/07/2006 ai nn. 130/2006 registrato a Agrigento in data 31/07/2006 ai nn. 20489/5163 importo ipoteca: € 52000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banco di Sicilia contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico presso il Tribunale di Agrigento in data 04/04/2008 ai nn. 665 trascritto a Agrigento in data 07/05/2008 ai nn. 11662/8383

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:	€ 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:

██████████ proprietario dal 16/03/1991 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Agrigento in data 16/03/1991 ai nn. 5913/5329 ██████████ con la presente successione viene in possesso della quota di 1/2 dell'intera proprietà

██████████ proprietario dal 30/12/1990 ad oggi in forza di Atto di donazione a firma di notar ██████████ in data 30/12/1990 ai nn. 24448/3430 registrato a Canicatti in data 21/01/1991 ai nn. 4105/1v trascritto a Agrigento in data 25/01/1991 ai nn. 2552/2360 Con il presente atto la s.gra ██████████ viene in possesso della quota di 1/2 della proprietà della sorella

Riferito limitatamente a: l'atto si riferisce al bene in catasto al foglio 1 part. 132

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Grotte (Agrigento) frazione Firrio piccolo c.da Firrio piccolo.

Superficie complessiva di circa mq **10640**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a ██████████ foglio 1 mappale 132 subalterno AA, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 86,00, - reddito agrario: 28,87, - reddito domenicale: 44,42.
- terreni: intestata a ██████████ foglio 1 mappale 132 subalterno BB, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 20,40, - reddito agrario: 1,90, - reddito domenicale: 5,27.

Il terreno ha una forma pseudo trapezia, una orografia inclinato

La tessitura è costituita prevalentemente da arboreto

Le sistemazioni agrarie presenti sono arboreto

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Le colture in atto sono: arboree: uliveto.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera consiliare del 2004 l'immobile è identificato nella zona Agricola "E"

Norme tecniche ed indici: 1) Edilizia rurale la suddetta edificazione è normata dai seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq
- volume ricostruito o quello complessivo tra esistente ed ampliamento non può eccedere la cubatura derivante da tale indice
- altezza massima edifici residenziali 7,50 m pari a due piani fuori terra
- distanza dal confine di proprietà m 7,50
- distacco tra fabbricati non inferiore a m 15,00.
- Si applicano le norme di cui all'art. 23 della L.R. 71/78 e smi (agriturismo) e le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

2) Usi di servizio alle attività dell'azienda agricola, stalle per l'allevamento aziendale e/o interaziendale, usi di carattere industriale o di servizio connessi alla produzione agricola, usi connessi allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali.

Le suddette edificazioni sono normate dall'art 12 della L.R. 71/78 e smi con i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 1/10
- distacchi tra fabbricati non inferiore a m 15
- distacchi tra cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal DPR 495/92
- parcheggi non inferiore a 1/5 dell'area interessata
- edifici in unica elevazione

Presenza di vincolo forestale, idrogeologico e Galasso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

sintetico comparativa

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Grotte, esperienza maturata nel settore, colleghi operanti nel settore.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	10640	€ 35.000,00	€ 35.000,00

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:	€ 5.250,00
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: scarso per le ridotte dimensioni	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.750,00
--	--------------------