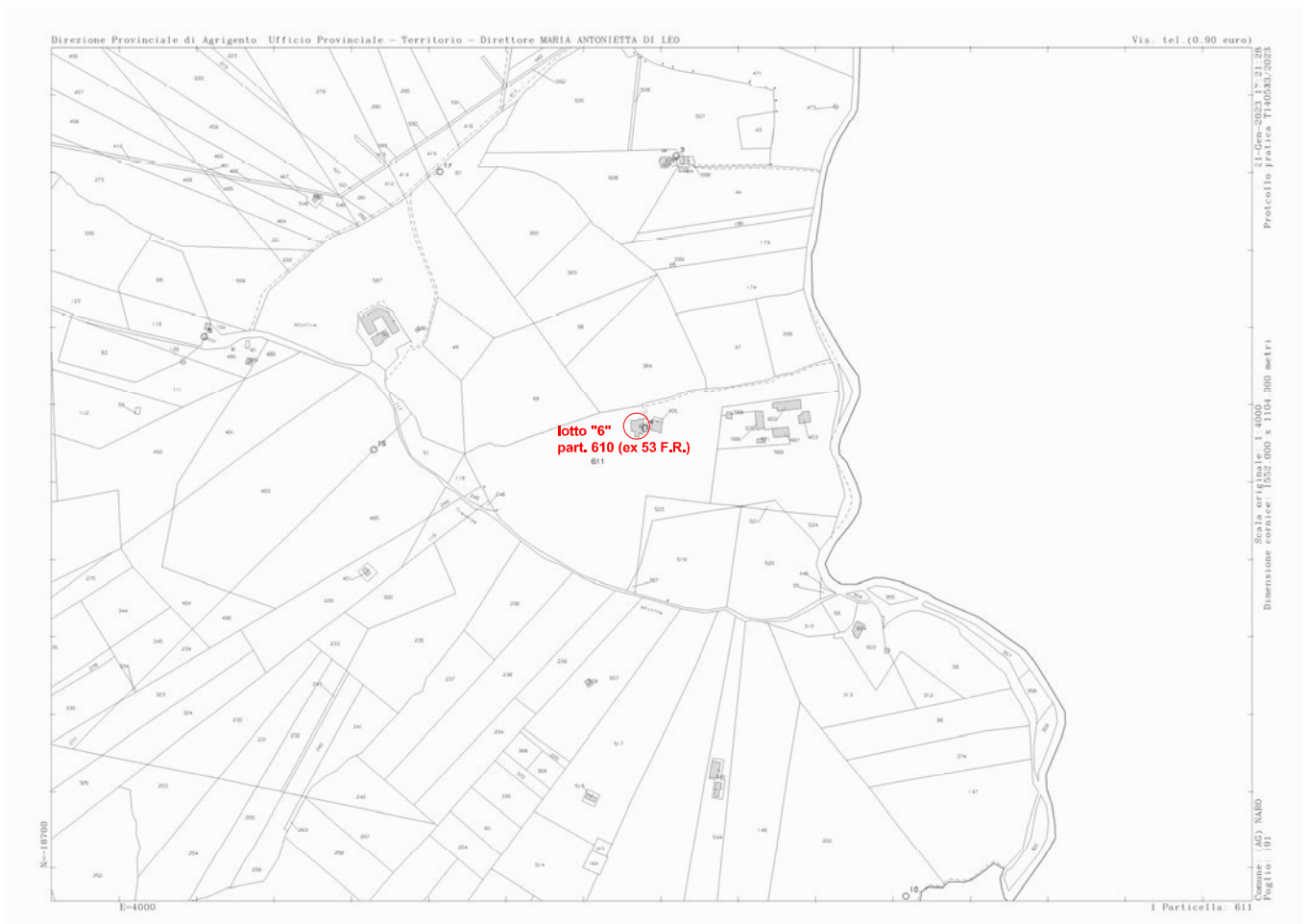


LOTTO 6



Fabbricato per civile abitazione ed uso agricolo in Naro Fg. 191 part. 610 (ex part. 53 F.R.) cat. A/4

Beni in Naro (Agrigento)
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato per civile abitazione ed agricolo sito in Naro (Agrigento) frazione contrada Mintina di Badia .

Composto da 1) cucina

2) letto

3) w.c.

4) disimpegno

5) vano "1"

6) vano "2"

7) vano "3"

8) rip. "1"

9) rip. "2"

10) tettoia

11) terrazza scoperta

Posto al piano terra

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **279,24**

Identificato al catasto fabbricati intestata a:

proprietario per 1000/1000;

foglio **191** mappale **610** (Ex part. 53 F.R.) categoria A/4, classe 2, superficie catastale mq

264, composto da vani 10,5 vani, posto al piano T, - rendita: 309,10, - registrata all'UTE con la scheda Presente

Note: Ex part. 53 F.R.

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 _____ di _____ amm.re unico

nata ad Agrigento il 18/12/1991 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: € . 1 , 8

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento a favore di
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;

P i g n o r a m e n t o d e r i v a n t e d a v e r b a l e d i p i g n o r a m e n t o i m m o b i l i a r i a f a v o r e d i
S.P.A. contro con atto trascritto a Agrigento in data
01/02/2019 ai nn. 1812/1587;

D I E S . P . A c o n t r o
c o n a t t o t r a s c r i t t o a A g r i g e n t o d a t a l 8 / 1 0 / 2 0 1 8 a i n n .
16555/14073.

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:

n a t o a (A G) i l C . F .
proprietario per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con l .

6.2 Precedenti proprietari:

Per la quota di 1/6

data antecedente il ventennio al 10/10/1996 in forza di atto di compravendita a firma di Not.
Giuseppina Comparato in data 11/10/1996 ai nn. rep. 13509 registrato a Trascritto in
Agrigento in data 29/10/1996 ai nn. 18584/16736 trascritto a Rettificato in Agrigento in
data 28/11/1996 ai nn. 20173/18211

Per la quota di 1/6

nata a (AG) il proprietaria
fino al 05/05/1980 in forza di denuncia di successione del 06/05/1980 registrata a Canicatti
in data 07/04/1981 ai nn. 641 vol. 141 trascritto a Agrigento in data 05/05/1981 ai nn.
7603/6739 successiva dichiarazione di successione registrata a Canicatti il 10/04/1990 al n.
78, vol. 149 e trascritta ad Agrigento il 17/05/1990 ai nn. 8745/7871;

Per la quota di 4/6

del ventennio al 17/03/1988 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: fabbricato realizzato prima del 1967, ex F.R. regolarizzato con pratica PREGEO e DOCFA del 07/12/2022 prot. AG0102178, con ordinanza emessa dal G.E. in data 17/10/2022.**

Descrizione **fabbricato per civile abitazione ed agricolo** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato per civile abitazione ed agricolo sito in Naro (Agrigento) frazione contrada Mintina di Badia .

Composto da 1) cucina

2) letto

3) w.c.

4) disimpegno

5) vano "1"

6) vano "2"

7) vano "3"

8) rip. "1"

9) rip. "2"

10) tettoia

11) terrazza scoperta posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0

Identificato al catasto fabbricati: intestata a nato a il

superficie catastale mq 264, composto da vani 10,5 vani, posto al piano T, - rendita: 309,10, - registrata all'UTE con la scheda Presente

Note: Ex part. 53 F.R.

L'edificio è stato costruito nel 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile.

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
Cucina	Sup. reale netta	25,70	0,94	24,16
Letto	Sup. reale netta	17,00	1,00	17,00
w.c.	Sup. reale netta	3,69	0,90	3,32
disimpegno	Sup. reale netta	2,50	0,80	2,00
vano "1"	Sup. reale netta	52,85	1,00	52,85
vano "2"	Sup. reale netta	44,29	1,00	44,29
vano "3"	Sup. reale netta	32,49	1,00	32,49
rip. "1"	Sup. reale netta	3,83	0,80	3,06
rip. "2"	Sup. reale netta	13,14	0,80	10,51
tettoia	Sup. reale netta	26,60	0,40	10,64
terrazzo	Sup. reale netta	57,15	0,25	14,29
	Sup. reale netta	279,24 mq		214,61 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: battenti ad apertura laterale, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipolo giadoppia a battente, materiale: ferro accessoria senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Fognatura:

tipologia mista, e di smaltimento in PVC, recapi fossa biologica a pezzi a bioturbificanti, condizioni sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia isototracalamentazione: autoclave, e di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

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. 6.

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 certificati di destinazione d'uso in agricoltura del Comune di Naro data 25/10/2021 con il prot. 203..

8.3. Valutazione corpi

F. fabbricato per civile abitazione ed agricolo

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina	24,16	€ 350,00	€ 8.455,30
Letto	17,00	€ 350,00	€ 5.950,00
w.c.	3,32	€ 350,00	€ 1.162,35
disimpegno	2,00	€ 350,00	€ 700,00
vano "1"	52,85	€ 350,00	€ 18.497,50
vano "2"	44,29	€ 350,00	€ 15.501,50
vano "3"	32,49	€ 350,00	€ 11.371,50
rip. "1"	3,06	€ 350,00	€ 1.072,40
rip. "2"	10,51	€ 350,00	€ 3.679,20
tettoia	10,64	€ 350,00	€ 3.724,00
terrazzo	14,29	€ 350,00	€ 5.000,63
	214,61		€ 75.114,38

- Valore corpo:	€ 75.114,38
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 75.114,38
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 75.114,38

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

F	fabbricato per civile abitazione ed agricolo	214,61 mq	€ 75.114,38	€ 75.114,38
----------	---	-----------	-------------	--------------------

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 forfettario di due ventunesimi secondo i canoni del biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.511,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione dell'iscrizione di ipoteca cartaria 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:	€ 67.602,94
	ARROTONDATO
	<u>€ 67.600,00</u>

Relazione lotto 006 creata in data 21/01/2023
Codice documento: E002-18-000219-006