



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

216/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa M. V. Pipitone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CE: LZZGPP751.08B602M

con studio in CANICATTI (AG) via togliatti n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo sito in Licata c.da Porretta (Corpo A + Corpo B) per una consistenza di mq 14.100 (Ha. 01.41.00), per la quota di piena proprietà 1/1 [REDACTED]

Corpo A

Terreno agricolo ubicato in Licata frazione c.da Porretta- c.da S.oliva, della superficie commerciale di 6.700,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni agricoli ubicati in c.da Porretta con accesso dalla strada comunale Porretta, si trovano a pochi km da Licata ed dalla ss 626 nonchè dalla strada provinciale n.6. I terreni si trovano nella zona climatica B (pendenza da 92 mt. a 86 mt s.l.m) con orografia in pendenza media il clima è tipico della zona collinare litoranea. Le coordinate GIS sono 37,166310-13,913591- cord. gis 37,166289-13,914916. I terreni dimensione irregolare e sono delle particelle di terreno accorpate e adiacenti con giacitura collinare in leggera pendenza, ed esposizione nord-est

Il terreno viene sfruttato per coltivazione di seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 84 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo 3, superficie 6700, reddito agrario 12,09 €, reddito dominicale 20,76 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da frazionamento del 27/06/1983 in dal 25/06/1993 (n.115)
Cronistoria dati catastali: tabella di variazione del 08/03/2007 n. AG0103618 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n.30773.1/1983). dati derivanti da frazionamento del 27/06/1983 in atti dal 26/06/1993 (n.115.1/983) si variata la particella 52 del foglio di mappa 52.

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente media tessitura medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: di medio sfruttamento economico, le seguenti sistemazioni agrarie: di medio sfruttamento economico.

B

Terreno agricolo asito in Licata, frazione c.da Porretta- s.oliva, della superficie commerciale di 7.400,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 84 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe vigneto 3, superficie 4800, reddito agrario 22,31 €, reddito dominicale 48,31 €, intestato [REDACTED]
[REDACTED]
Cronistoria dati catastali: tabella di variazione del 08/03/2007 n. AG0103618 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n.30773.1/1983). dati derivanti da frazionamento del 27/06/1983 in atti dal 26/06/1993 (n.115.1/983) si variata la particella 52 del foglio di mappa 52.
- foglio 29 particella 61 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 3, superficie 2600, reddito agrario 12,09 €, reddito dominicale 26,18 €, intestato [REDACTED]
[REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
Cronistoria dati catastali: dati derivanti da tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. Ag 0103617 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 2 di 16



(n. 30772.1/2007), dati derivanti imoianto meccanografico del 21/07/1984

- Il terreno agricolo (Corpo A + Corpo B) ha complessivamente una consistenza di mq 14.100 (Ha. 01.41.00) Coerenze particella 71 , particella52 , particella 45, particella 75.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.100,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.314,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.366,90
Data della valutazione:	17/10/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/02/2003 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. 32428 di repertorio, iscritta il 14/02/2003 ad Agrigento ai nn. 3808/240, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da mutuo fondario.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 520.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2005 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. 18545/7294 di repertorio, iscritta il 17/03/2005 ad Agrigento ai nn. 6016/1863, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 800.000,00€.

Importo capitale: 1.600.000,00€

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2005 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. 18454/7294 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 7474/612, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da mutuo.

In rettifica della nota di trascrizione del 17/03/2005 nn 6016/1813

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobiliare, trascritto il 25/10/2016 alla conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 17776/1504, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento del 12/10/2016 repertorio n. 2718/2016

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2002), con atto stipulato il 08/10/2002 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. 12706 di repertorio, trascritto il 15/10/2002 ad Agrigento presso la conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 18950/16647, in forza di atto di compravendita.

Da potere dei signori [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1993 fino al 29/07/2002), con atto stipulato il 08/07/1993 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. repertorio 34931, trascritto il 29/07/1993 ad Agrigento ai nn. 12935/11231, in forza di atto di compravendita.

Il signor [REDACTED] ha acquistato il terreno in comunione dei beni da potere della signora [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E. ART. 47 ZONE AGRICOLE 1 - Utilizzazioni ammesse. Sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; ma perseguono anche gli obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. Vi sono ammesse esclusivamente le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo). La parte abitativa degli edifici non potrà superare la volumetria prevista dalle leggi vigenti, applicando i criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali c/o regionali ed in particolar modo dall'art. 22 della L.R. 71/78 come modificato dall'art. 6 della L.R. 17/94. 2 - Zona E - Agricola generica. a) Obiettivi. Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente. b) Modalità d'intervento. - Con CONC diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'AUT. - Con CONC diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti. - Con PR, per interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente al servizio dell'agricoltura. Le coperture a protezione delle colture - quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione. Sono ammessi interventi di agriturismo disciplinati dall'art. 23 L.R. 71/78 nonché le attività di cui alla L. 5.12.85 n. 730 e 9.6.94 n. 25. Limitatamente alle zone del verde agricolo non indicate come orto irriguo nello studio agronomico forestale e nel rispetto delle prescrizioni dello studio geologico e dagli eventuali Enti di tutela di particolari vincoli, sono ammesse destinazioni d'uso per il gioco, lo sport e il tempo libero di iniziativa privata. - Parametri edilizi - Rc: per attrezzature ed infrastrutture produttive, max 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento senza alcun limite volumetrico; - Distacchi stradali non inferiori a quelli fissati dal Dlgs 285/92. - Parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata. - L'otto da edificare, minimo 4.500 mq; - Ivf 0,03 mc/mq per abitazioni o servizi per attività sportive e per il tempo libero; - Hc m 7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; m 11,50 per gli edifici funzionali. d) Norme speciali d'intervento. Il rilascio della CONC o dell'AUT segue le modalità e le procedure precisate da eventuali leggi regionali. e) Tipologia consentita: Si ammettono solamente tipologie edilizie ispirate alla cultura rurale locale, caratterizzata da organismi unicellulari variamente accorpate in composizioni semplici e sullo schema delle tipologie rurali. La pendenza del tetto massimo è pari al 20% della copertura possibilmente con travi lignee, coppi siciliani, rivestimenti in pietrame calcareo locale o in intonaco di malta a calce grossolana secondo i tipi e le culture locali, infissi in legno o ad effetto legno, secondo le morfologie locali (persiane etc.), vengono privilegiati gli interventi di ristrutturazione o recupero dei manufatti rurali ancorché ruderali al fine di perseguire e conservare la cultura rurale che va via via scomparendo. Sono vietati interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione, che abbiano caratteristiche planomorfologiche diverse da quelle della nostra cultura rurale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LICATA, FRAZIONE C.DA PORRETTA- C.DA GIUMARELLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo sito in Licata c.da Porretta (Corpo A + Corpo B) per una consistenza di mq 14.100 (Ha. 01.41.00). per la quota di piena proprietà 1/1 [REDACTED] Società.

Corpo A

Terreno agricolo ubicato in Licata frazione c.da Porretta- c.da S.oliva, della superficie commerciale di **6.700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni agricoli ubicati in c.da Porretta con accesso dalla strada comunale Porretta , si trovano a pochi km da Licata ed dalla ss 626 non chè dalla strada provinciale n.6. I terreni si trovano nella zona climatica B (pendenza da 92 mt. a 86 mt s.l.m) con orografica in pendenza media il clima e tipico della zona collinare litoranea. Le coordinate GIS sono 37,166310-13,913591-cord. gis 37.166289-13,914916.I terreni dimensione irregolare e sono delle particelle di terreno accorpate e adiacenti con giacitura collinare in leggera pendenza , ed esposizione nord- est

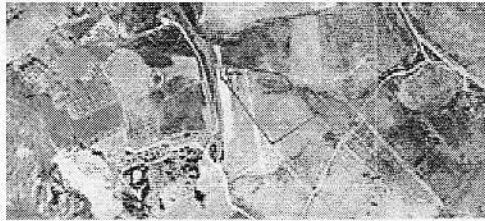
Il terreno viene sfruttato per coltivazione di seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 84 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 6700, reddito agrario 12,09 €, reddito dominicale 20,76 €, intestato a [REDACTED], derivante da frazionamento del 27/06/1983 in dal 25/06/1993 (n.115) [REDACTED]
Cronistoria dati catastali: tebella di variazione del 08/03/2007 n. AG0103618 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n.30773.1/1983). dati derivanti da frazionamneto del 27/06/1983 in atti dal 26/06/1993 (n.115.1/983) si variata la particella 52 del foglio di mappa 52.

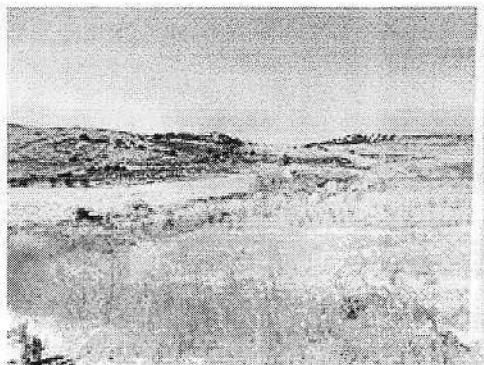


Presenta una forma irregolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente media tessitura medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: di medio sfruttamento economico, le seguenti sistemazioni agrarie: di medio sfruttamento economico.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Licata). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Licata zona balneare.



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 626

porto distante 5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

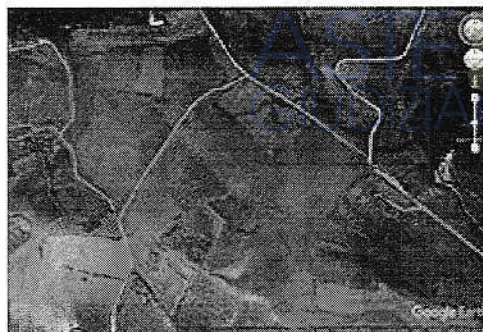
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
part. 84 seminativo	6.700,00	x	100 %	=	6.700,00
Totale:	6.700,00				6.700,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

inea istituto nazionale economia agraria (09/08/2017)

Offerta: seminativo

Valore minimo: 8.500,00

Valore massimo: 21.000,00

listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli provincia agrigento anno 2017 edizione exeo (09/08/2017)

Offerta: seminativo

Valore minimo: 3.300,00

Valore massimo: 18.000,00

inea istituto nazionale economia agraria (09/08/2017)

Offerta: vigneto

Valore minimo: 14.000,00

Valore massimo: 22.000,00

listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli provincia agrigento anno 2017 edizione exeo (09/08/2017)

Offerta: vigneto

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 62.000,00

agenzia immobiliare Licata (09/08/2017)

Offerta: seminativo

Valore minimo: 3.300,00

Valore massimo: 18.200,00

Licata (09/08/2017)

Offerta: vigneto

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 70.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico.

In tale procedimento il valore di mercato di un terreno viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di terreni simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 8 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE.it



iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione , per renderlo applicabile a un particolare terreno oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

Il fondo rustico verrà stimato considerando l'eventuale azienda agraria , che potrà operare su di esso, la stima verrà effettuata a cancello aperto considerando, riguardante solo il capitale fondario

1) il capitale fondiario costituito dalla terra nuda e miglioramenti fondiari (fabbricati)

Il capitale agrario non verrà considerato .

Il terreno è individuabile nei singoli lotti con superfici fino a 20.000 mq (ha 2) con un valore inversamente proporzionale alla dimensione del fondo.

In particolare il territorio di Licata che si trova ad una zona altimetrica di collina(mt s.l.m circa 92 mt - 86 mt) il terreno oggetto di stima ricade in una zona di buona produzione agricola.

Il terreno ha una fertilità buona , una forma regolare con una facilità di lavorazione agraria , giacitura indipendente , esposizione nord -est .

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

VM= valore unitario ordinario (euro/mq)x superficie x coefficienti di differenziazione+- Aggiunte o detrazioni

Valore unitario = valore medio ordinario dei prezzi pagati per immobili simili

C= coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno

Valore unitario al mq

Le fonti informazione;

Vam Valore agricolo medio agenzia delle entrate REGIONE 6 Licata

seminativo 6.700,00 € /ha

vigneti 26.000,00 €/Ha

Tali valori verranno rivalutati moltiplicandoli per un coefficiente di rivalutazione (studio dell'università di Palermo Pubblicato exo edizione)

per renderli inerenti ai valori di mercato Tale coefficiente viene individuato in 2,06. in quanto i valori venali sono statisticamente circa 2,06 $\text{Coef} = (1,68 + \text{coeff. } 2,44) / 2 = 2,06$ equivale a due volte circa il valore del VAM (rivalutazione Vam a seguito della sentenza corte costituzionale n.181 del 11/06/2011 incostituzionalità valori Vam)

Seminativo 6.700,00 €/ha x 2,06= € 13.802,00 € Ha

vigneto 26.000,00 € Ha x 2,06= € 53.560,00 €/Ha

Inea istituto nazionale economia Agraria

seminativo zona colina litoranea min 8500,00 € Ha max 21.000,00€ Ha

vigneti min 14.000.00 € Ha Max 22.000,00 € Ha

agenzie immobiliari Licata

Min 8000,00 €/Ha max 53.000,00 €/Ha

Listino exco valori agricoli provincia Agrigento 2017

vigneti min 8000,00€ Ha max 62.000 € Ha

seminativo

min 3.300,00 € Ha max 18.000,00 € Ha



Coefficienti di differenziazione intrinseci.

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

Tabella A089A- Seminativo asciutto ed irriguo, prato, orto asciutto ed irriguo, chiusa - Tutti i Comuni

Fertilità

ottima	1,00
buona	0,90 buona condizione di produzione unitaria medie del 80%
discreta	0,80

Giacitura

pianeggiante	1,00
acclive	0,95 pendenza compresa tra il 5%- 20% senza problemi di deflusso delle acque meteoriche
mediocre	0,90

Accesso

buono	1,00 con ogni mezzo agricolo
sufficiente	0,95
insufficiente	0,90

Forma

Regolare	1,00 il terreno è accorpato anche se non perfettamente regolare come forma
Normale	0,95
Penalizzante	0,90

Ubicazione

Eccellente	1,00 buona il terreno è ubicato nel raggio di 5 km da Licata
Normale	0,95
Cattiva	0,90

Ampiezza

Medio app media delle	1,00 il fondo è costituito da due particelle accorpate catastali contigue che nella superficie di appezzamenti venditi nella zona
Piccolo app	0,95
Grande app	0,90

Coefficienti applicati

Fertilità: buona:	coeff. 0,9 (in quanto livello medio di fertilità della zona)
Giacitura: acclive	coeff. 0,95 (in quanto con pendenza inferiore al 5%-20)
Accesso: buona	coeff. 1 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)
Forma: regolare adeguata)	coeff. 1 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare)
Ubicazione eccellente confortevole)	coeff. 1 (in quanto prossimo all'abitato e servito di strada)
Ampiezza media	coeff. 1 (in quanto la superficie è di ha 2,00 quale quella degli appezzamenti normalmente compravenduti in zona)

Applicando la suddetta formula si ha:

Valore unitario del fondo seminativo = $18000 \times 0,90 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = € 15.390 \text{ HA}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Coefficienti di zona estrinseci,

Tali caratteristiche dipendono dalla zona e dalla ubicazione e sono omogenee per zone geografiche e tengono conto;

* clima

* infrastrutture di trasporto e di commercializzazione e trasformazione

* vicinanza di zone e centri d'interesse edificatorio.

Per tali caratteristiche si utilizzava un coefficiente applicativo pari ad 1,35 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

seminativo € 15.350,00 x 1,35 = € 20.722 HA = €/mq 2,10 valore al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.700,00 x 2,10 = 14.070,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.070,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.070,00

BENI IN LICATA, FRAZIONE C.DA PORRETTA- C.DA GIUMARELLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno agricolo asito in Licata, frazione c.da Porretta- s.oliva, della superficie commerciale di 7.400,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 84 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe vigneto 3, superficie 4800, reddito agrario 22,31 €, reddito dominicale 48,31 €, intestato a [REDACTED]

Cronistoria dati catastali: tabella di variazione del 08/03/2007 n. AG0103618 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n.30773.1/1983), dati derivanti da frazionamento del 27/06/1983 in atti dal 26/06/1993 (n.115.1/983) si variata la particella 52 del foglio di mappa 52.

- foglio 29 particella 61 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 3, superficie 2600, reddito agrario 12,09 €, reddito dominicale 26,18 €, intestato a [REDACTED]

c, derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984

Cronistoria dati catastali: dati derivanti da tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. Ag 0103617 in atti dal 08/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 11 di 16



(n. 30772.1/2007), dati derivanti imoianto meccanografico del 21/07/1984

- Il terreno agricolo (Corpo A + Corpo B) ha complessivamente una consistenza di mq 14.100 (Ha. 01.41.00) Coerenze particella 71 , particella52 , particella 45, particella 75.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Licata). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Licata zona balneare.



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 626

porto distante 5 km

medioere ★★★★★★★★★★
scarso ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso ★★★★★★★★★★

panoramicità:

molto scarso ★★★★★★★★★★

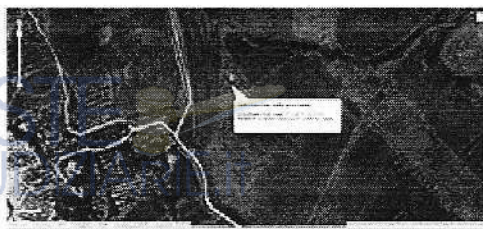
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SFL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PARTICELLA 84 PORZIONE AA	4.800,00	x	100 %	=	4.800,00
particella61	2.600,00	x	100 %	=	2.600,00
Totale:	7.400,00				7.400,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico.

In tale procedimento il valore di mercato di un terreno viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di terreni simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare terreno oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

Il fondo rustico verrà stimato considerando l'eventuale azienda agraria, che potrà operare su di esso, la stima verrà effettuata a cancello aperto considerando, riguardante solo il capitale fondiario

1) il capitale fondiario costituito dalla terra nuda e miglioramenti fondiari (fabbricati)

Il capitale agrario non verrà considerato.

Il terreno è individuabile nei singoli lotti con superficie fino a 20.000 mq (ha 2) con un valore inversamente proporzionale alla dimensione del fondo.

In particolare il territorio di Licata che si trova ad una zona altimetrica di collina (mt s.l.m. circa 72-86 mt) per i terreni oggetto di stima ricade in una zona di buona produzione agricola.

Il terreno ha una fertilità buona, una forma regolare con una facilità di lavorazione agraria, giacitura pianeggiante, esposizione nord-est.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

VM= valore unitario ordinario (euro/mq) x superficie x coefficienti di differenziazione + Aggiunte o detrazioni

Valore unitario = valore medio ordinario dei prezzi pagati per immobili simili

C= coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno



Valore untario al mq

Le fonti informazione;

Vam Valore agricolo medio agenzia delle entrate REGIONE 6 Licata

seminativo 6700,00 € ha

vigneti 26000,00 € Ha

Tali valori verranno rivalutati moltiplicandoli per un coefficiente di rivalutazione (studio dell'università di Salemo Pubblicato exo edizione).

per renderli inerenti ai valori di mercato tale coefficiente viene individuato in 2,06 equivale statisticamente ad circa due volte il valorre del VAM (rivalutazione Vam a seguiti della sentenza corte costituzionale n.181 del 11/06/2011 incostituziaonalità Vam)

Seminativo 6700,00 € ha x 2,06= € 13802,00 Ha

vigneto 26000,00 € Ha x 2,06= € 53560,00 Ha

Inea istituto nazionale economia Agraria

seminativo zona collina litoranca min 8500,00 € Ha max 21000 ,00 € Ha

vigneti min 14.000,00 € Ha Max 22.000,00 € hA

agenzie immobiliari Licata

Min 8000,00 € max 53.000,00 €

Listino exeo valori agricoli provincia Agrigento 2017

vigneti min 8000,00€ HA max 62.000 € Ha

seminativo

min 3300,00 € HA max 18.000 ,00 € Ha

Coefficienti di differenziazione intrisechi

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

Tabella A089B – Vigneto, vigneto D.O.C. - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura

Fertilità

ottima 1,00 ottima

buona 0.975

discreta 0,95

Densità piante

ordinaria 1,00

irrazionale 0.80

Accesso

Buono 1,00 buono

Sufficiente 0.975

insufficiente 0,95

Esposizione

buona 1,00 buona

normale 0,95



carente 0,90

Età

1/3 dall'impianto 1,00 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,925

oltre 2/3 dall'impianto 0,85

Impianto

Tendone o pergola 1,00 Intelaiato alto 0,90

A filari ordinari 0,80

N.B. I valori tengono conto del soprassuolo

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

Al terreno oggetto di valutazione possano competere i seguenti coefficienti:

livelli di qualità

Fertilità: buona: coeff. 1 (in quanto livello medio di fertilità della zona)

Giacitura: pianeggiante coeff. 0,95 (in quanto con pendenza inferiore al 2%)

Accesso: sufficiente coeff. 1 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)

Forma: regolare coeff. 1 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare adeguata)

Ubicazione normale coeff. 1 (in quanto prossimo all'abitato e servito di strada confortevole)

esposizione coeff. 1

Applicando la suddetta formula si ha:

Valore unitario del fondo = € 62.000,00 x 0,95 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1 = € 58.900,00 ha

Coefficienti di zona estrinseci,

Tali caratteristiche dipendono dalla zona e dalla ubicazione e sono omogenee per zone geografiche e tengono conto:

* clima

* infrastrutture di trasporto e di commercializzazione e trasformazione

* vicinanza di zone e centri d'interesse edificatorio.

Per tali caratteristiche si utilizzerà un coefficiente applicativo pari ad 1,30 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

Valore Vigneto

€ 58.900,00 x 1,30 = €/ha 76680,00 = €/mq 7,06 valore al mq del terreno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.400,00 x 7,06 = 52.244,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.244,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.244,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, agenzie: Licata, osservatori del mercato immobiliare Licata

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.700,00	0,00	14.070,00	14.070,00
B	terreno agricolo	7.400,00	0,00	52.244,00	52.244,00
				66.314,00 €	66.314,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.314,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 9.947,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 56.366,90**

data 17/10/2017

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi