



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

216/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. V.M. Pipitone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF: LZZGPP75L08B602M

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 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo sito in Licata in c.da Porretta per una consistenza (corpo A+corpo B) complessiva 13.830 mq (ha 01.38.30) per la piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED]

Corpo A

terreno agricolo a Licata, frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di **9.985,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni agricoli ubicati in c.da Porretta con accesso dalla strada comunale Porretta, i terreni 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 con pendenza da 86 mt a 71 mt s.l.m terreno di media pendenza. Con coordinate gis 37, 161006- 13.915467 e coordinate Gis 37,168561 - 13,914680. Il clima è tipico della zona collinare litoranea. I terreni dimensione irregolare e sono delle particelle di terreno accorpate e adiecenti con giacitura collinare in leggera pendenza, ed esposizione nord- est.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 3290, reddito agrario 13,59 €, reddito dominicale 22,94 €, indirizzo catastale: c.da porretta, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
Coerenze: part. 99, part.100, part. 76, part 98
Cronistoria dati catastali: Dati derivanti da tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. AG0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n. 117825.1) dati derivanti da tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. Ag 0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n.117825.1/2007). Revisione di elementi censuari in atti dal 21/09/1993 come modello 26 (n. 623.1/1990) Impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 27 particella 83 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 4, superficie 1055, reddito agrario 4,36 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1987
Cronistoria dati catastali: Dati derivanti da tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. AG0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n. 117825.1) dati derivanti da tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. Ag 0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n.117825.1/2007). Revisione di elementi censuari in atti dal 21/09/1993 come modello 26 (n. 623.1/1990) Impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 27 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 3480, reddito agrario 14,38 €, reddito dominicale 24,26 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
Cronistoria dati catastali: Dati derivanti da tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. AG0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n. 117825.1) dati derivanti da tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. Ag 0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n.117825.1/2007). Revisione di elementi censuari in atti dal 21/09/1993 come modello 26 (n. 623.1/1990) Impianto meccanografico del 21/07/1984



- foglio 27 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4 superficie 2160. reddito agrario 8,92 €, reddito dominicale 15,86 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
Cronistoria dati catastali; Dati derivanti da tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. AG0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n. 117825.1) dati derivanti da tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. Ag 0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n.117825.1/2007). Revisione di elementi censuari in atti dal 21/09/1993 come modello 26 (n. 623.1/1990) Impianto meccanografico del 21/07/1984

Presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente media tessitura, i seguenti sistemi irrigui: di medio sfruttamento, le seguenti sistemazioni agrarie: di medio sfruttamento, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo ,arboree: vigneto zona litoranea a maturazione precoce .

B terreno agricolo a Licata, frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di **3.845,00** 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 , i terreni 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 con pendenza da 86 mt a 71 mt s.l.m terreno di media pendenza . Con coordinate gis 37, 161006- 13,915467 e coordinate Gis 37,168561 - 13,914680. Il clima è tipico della zona collinare litoranea.I terreni dimensione irregolare e sono delle particelle di terreno accorpate e adiacenti con giacitura collinare in leggera pendenza , ed esposizione nord- est.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 83 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 3845, reddito agrario 5,96 €, reddito dominicale 18,86 €, intestato [REDACTED]
Cronistoria dati catastali; Dati derivanti da tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. AG0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n. 117825.1) dati derivanti da tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. Ag 0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n.117825.1/2007). Revisione di elementi censuari in atti dal 21/09/1993 come modello 26 (n. 623.1/1990) Impianto meccanografico del 21/07/1984
- Il terreno agricolo ha consistenza (corpo A+corpo B) complessiva 13.830 mq (ha 01.38.30) . in parte seminativo e in parte vite nello stato decrescente della fase produttiva.Coerenze particella 98 , particella 78 , particella 100 ,particella 114.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.830,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.568,60
Valore di vendita giudiziaría dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.783,31
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. rep. 132428 di repertorio, iscritta il 14/02/2003 ad Agrigento ai nn. 3808/240, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mutuo fondario.

Importo ipoteca: € 520.000,00.

Importo capitale: € 260.000,00.

Grava sulla particella censita al c.t. al foglio 29 particella 82

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2005 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 18454/7294 di repertorio, iscritta il 17/03/2005 ad Agrigento ai nn. 6016/1863, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2005 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 18454/7294 di repertorio, iscritta il 13/05/2016 ad Agrigento ai nn. 7474/612, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

L'iscrizione di ipoteca è stata rettificata rispetto alla nota d'iscrizione del 17/03/2005 nn. 6016/1863.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobiliare, trascritto il 25/10/2016 a Agrigento ai nn. 17776/15404, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/1988 fino al 15/10/2002), con atto stipulato il 03/03/1988 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. rep. 11891 di repertorio, trascritto il 10/03/1988 a Agrigento ai nn. 4235/3714, in forza di atto di compravendita. Immobili acquistati dal potere dei signori [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 e/o regionali ed in particolar modo dall'art. 22 della LR 71/78 come modificato dall'art. 6 della LR 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. - Lotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 5 di 16



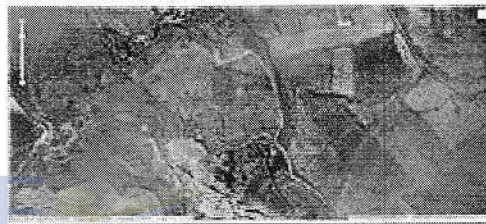
da edificare, minimo 4.500 mq; - Ivf 0,03 mc/mq per abitazioni o servizi per attività sportive e per il tempo libero; - He m 7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; m 11,50 per gli edifici funzionali. d) Norme speciali d'intervento. Il rilascio della CONC o dell'AUT segue le modalità e 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 accorpati 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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



Terreno agricolo sito in Licata in c.da Porretta per una consistenza (corpo A+corpo B)

complessiva 13.830 mq (ha 01.38.30) per la piena proprietà per la quota di 1000/1000 [REDACTED]

Corpo A

terreno agricolo a Licata, frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di **9.985,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni agricoli ubicati in c.da Porretta con accesso dalla strada comunale Porretta, i terreni 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 con pendenza da 86 mt a 71 mt s.l.m terreno di media pendenza. Con coordinate gis 37, 161006- 13,915467 e coordinate Gis 37,168561 - 13,914680. Il clima è tipico della zona collinare litoranea. I terreni dimensione irregolare e sono delle particelle di terreno accorpate e adiacenti con giacitura collinare in leggera pendenza, ed esposizione nord- est.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 3290, reddito agrario 13,59 €, reddito dominicale 22,94 €, indirizzo catastale: c.da porretta, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
Coerenze: part. 99, part.100, part. 76, part 98
Cronistoria dati catastali: Dati derivanti da tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. AG0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n. 117825.1) dati derivanti da tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. Ag 0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n.117825.1/2007). Revisione di elementi censuari in atti dal 21/09/1993 come modello 26 (n. 623.1/1990) Impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 27 particella 83 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 4, superficie 1055, reddito agrario 4,36 €, reddito dominicale 7,36 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1987
Cronistoria dati catastali: Dati derivanti da tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. AG0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n. 117825.1) dati derivanti da tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. Ag 0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n.117825.1/2007). Revisione di elementi censuari in atti dal 21/09/1993 come modello 26 (n. 623.1/1990) Impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 27 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 3480, reddito agrario 14,38 €, reddito dominicale 24,26 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
Cronistoria dati catastali: Dati derivanti da tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. AG0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n. 117825.1) dati derivanti da tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. Ag 0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n.117825.1/2007). Revisione di elementi censuari in atti dal 21/09/1993 come modello 26 (n. 623.1/1990) Impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 27 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 2160, reddito agrario 8,92 €, reddito dominicale 15,86 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
Cronistoria dati catastali: Dati derivanti da tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. AG0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n. 117825.1) dati derivanti da tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. Ag 0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n.117825.1/2007). Revisione di elementi censuari in atti dal 21/09/1993 come modello 26 (n. 623.1/1990) Impianto meccanografico del 21/07/1984

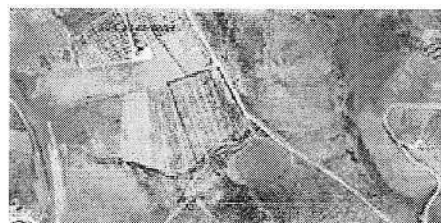
Presenta una forma regolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente media tessitura, i seguenti sistemi irrigui: di medio sfruttamento, le seguenti sistemazioni agrarie: di medio sfruttamento, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo arboree: vigneto zona

litoranea a maturazione precoce.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area sportiva, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona balneare di Licata.



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss n. 626

porto distante 4 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso

panoramicità:

molto scarso

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
terreno particelle 82	3.290,00	x	100 %	=	3.290,00
terreno particella 83 vigneto	1.055,00	x	100 %	=	1.055,00
terreno particella 94	3.480,00	x	100 %	=	3.480,00
terreno particella 99	2.160,00	x	100 %	=	2.160,00

Totale:

9.985,00

9.985,00



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 terreni 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 fondario costituito dalla terra nuda e miglioramenti fondiari (fabbricati)

Il capitale agrario non verrà considerato .

Il terreno è individuabili 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 circe 80) 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 unitario 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 Salerno Pubblicato exo edizione)

Per renderli incerti ai lavori di mercato tale coefficiente viene individuato in 2,06. Quale in media i valori venali sono statisticamente circa (1,68 coeff. + coeff.2,44) = 2,06 . rivalutazione Vam a seguiti della sentenza corte costituzionale n.181 del 11/06/2011 incostituzionalità Vam)

Seminativo 6700 € ha x 2,06= € 13.802,00 Ha

vigneto 26000 € Ha x 2,06= € 53.560,00 Ha

Inea istituto nazionale economia Agraria

seminativo zona collina litoranea **min 8.500,00 € Ha max 21.000,00€ 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 € HA max 18.000€ Ha

Coefficienti di differenziazione.

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.



Fertilità: buona:	coeff. 1 (in quanto livello medio di fertilità della zona)
Giacitura: pianeggiante 2 %)	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 (forma rettangolare adeguata)
Ubicazione normale confortevole)	coeff. 1 (in quanto prossimo all'abitato e servito di strada)
esposizione	coeff. 1 buona

Applicando la suddetta formula si ha:

- Valore unitario del fondo = €62.000,00 Ha x 0,95x1x 1x 1x 1x1 x1= € 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 utilizzano un coefficiente applicativo pari ad 1,30 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

Valore Vigneto

€ 58.9000,00 x 1,30= €/ha 70680,00 = €/mq 7.06

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.985,00 x 7.06 = 70.494,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.494,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.494,10

BENI IN LICATA, FRAZIONE C.DA PORRETTA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a Licata, frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di 3.845,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

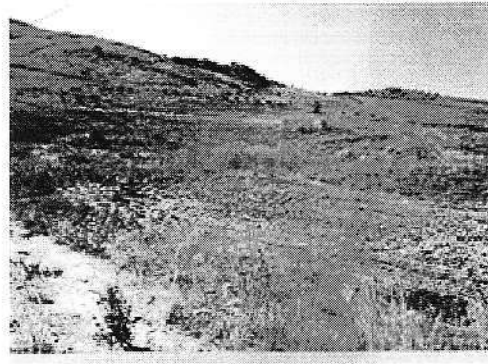
I terreni agricoli ubicati in c.da Porretta con accesso dalla strada comunale Porretta, i terreni si trovano a pochi km da Licata ed dalla ss 626 nonchè dalla strada provinciale n.6 I terreni si trovano nella zona climatica B con pendenza da 86 mt a 71 mt s.l.m terreno di media pendenza. Con coordinate gis 37, 161006- 13,915467 e coordinate Gis 37,168561 - 13,914680. Il clima è tipico della zona collinare litoranea. I terreni dimensione irregolare e sono delle particelle di terreno accorpate e adiacenti con giacitura collinare in leggera pendenza, ed esposizione nord- est.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 83 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 2, superficie 3845, reddito agrario 5,96 €, reddito dominicale 18,86 €, intestato a [REDACTED]

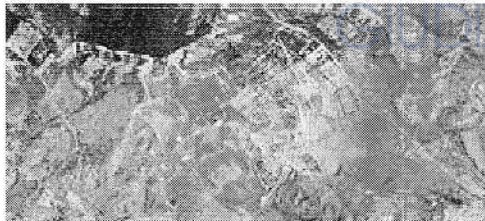
Cronistoria dati catastali; Dati derivanti da tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. AG0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n. 117825.1) dati derivanti da tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. Ag 0461827 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati Agea ai sensi del dl. 3.10.2006 n. 262 (n.117825.1/2007). Revisione di elementi censuari in atti dal 21/09/1993 come modello 26 (n. 623.1/1990) Impianto meccanografico del 21/07/1984

- Il terreno agricolo ha consistenza (corpo A+corpo B) complessiva 13.830 mq (ha 01.38.30) . in parte seminativo e in parte vite nello stato decrescente della fase produttiva. Coerenze particella 98 , particella 78 , particella 100 ,particella 114.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area sportiva, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona balneare di Licata.



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss n. 626

porto distante 4 km

molto scarso

medioore



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
particella 83 AA	3.845,00	x	100 %	= 3.845,00
Totale:	3.845,00			3.845,00

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 terreni 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 circe 80 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 pendenza , 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 6700,00 € ha

vigneti 26000,00 € Ha

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

per renderli inerenti ai lavori di mercato tale coefficiente viene individuato in 2,06(rivalutazione Vam a seguito della sentenza corte costituzionale n.181 del 11/06/2011 incostituzionalità Vam)

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

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

Inea istituto nazionale economia Agraria

seminativo zona colina litoranea min 8500 € Ha max 21000€ Ha

vigneti min 14.000 € Ha Max 22000 € 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 € HA max 18.000€ Ha

Coefficienti di differenziazione.

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 prodzuione 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 e accorpato anche se non perfettemnete regolare come forma

Normale 0,95

Penalizzante 0,90

Ubicazione

Eccellente 1,00 buona il terreno è ubicato nel raggio di 5 km da LLicata

Normale 0,95

Cattiva 0,90

Ampiezza

Medio app 1,00 il fondo e costituito da due particelle accortate catastali contigue che nella

media delle superficie di appezzamneti venditi nella zona

Piccolo app 0,95

Grande app 0,90

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 coeff. 1 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare adeguata)
Ubicazione eccellente coeff. 1 (in quanto prossimo all'abitato e servito di strada confortevole)
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 = $18000 \times 0,90 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = € 15.390 \text{ HA}$

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 1,35 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

seminativo € 15350 x 1,35 = € 20.722 HA = €/mq 2,10 valore al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.845,00	x	2,10	=	8.074,50
-------------------------------	----------	---	------	---	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 8.074,50
---	------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 8.074,50
--	------------

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	9.985,00	0,00	70.494,10	70.494,10
	agricolo				
B	terreno	3.845,00	0,00	8.074,50	8.074,50
	agricolo				
				78.568,60 €	78.568,60 €

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: € 78.568,60

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: € 11.785,29

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: € 66.783,31

data 17/10/2017

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi