



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

CUSTODE:

avv. Flavia Di Rosa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2018

creata con Tribu Office 6

ASTA legale.net

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CE: IZZGPP75L08B602M

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 24



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2016

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

terreni agricoli a Licata siti in c.da porretta, frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di 68.954,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

I terreni agricoli ubicati in c.da Porretta hanno accesso dalla strada comunale Porretta- Calandrino. In particolare la particella 54 ha accesso dalla strada comunale porretta -calandrino permettere di accedere per altro al terreno identificato alla particella 57 e agli immobili (identificati alla particella n 6 , e particella n. 20) che sono i fabbricati rurali , nonchè alla particella 7 (terreno agricolo) . Il terreno identificato come particella n 56 non ha libero accesso ad una strada pubblica e risulta interclusa , e confina con la particella 59-62-31 Anche la particella n 2 (terreno agricolo) non ha libero accesso ad alcuna strada pubblica è risulta interclusa confinante con la particelle 51-48-34-114 (terreni) . I terreni si trovano a pochi km da Licata ed dalla ss 626 e dalla strada provinciale n.6. I fondi si trovano nella zona climatica B-180 °C, il clima è tipico della zona collinare litoranea. I fondi agricoli hanno una dimensione irregolare e sono delle particelle di terreno accorpate e adiacenti (particelle 54-6-7-56) con giacitura collinare e di di media pendenza , ed esposizione sud - ovest. Sono invece particelle di terreno intercluse e le particelle di terreno di terreno n 2 e particella 56.

Posizionati geograficamente con le coordinate gis lat 37,163622 log 13,915757 coordinate gis lat 37,165899 lat . 13,914766

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 19020, reddito agrario 88,41 €, reddito dominicale 191,55 €, intestato a , derivante da impianto meccanografico
Cocenze: particella 51 - particella 48- part. 34
- foglio 29 particella 7 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 7068, reddito agrario 10,95 €, reddito dominicale 34,68 €, intestato a , derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 29 particella 7 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 1600, reddito agrario 4,96 €, reddito dominicale 5,78 €, intestato a , derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 29 particella 7 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe vigneto 3, superficie 4352, reddito agrario 20,23 €, reddito dominicale 48,83 €, intestato a , derivante da impianto meccanografico
- foglio 29 particella 52 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto 3, superficie 23000, reddito agrario 106,91 €, reddito dominicale 231,63 €, intestato a , derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
Altri dati catastali : frazionamento del 25/06/1983
- foglio 29 particella 52 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 2450, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 7,59 €, intestato a
- foglio 29 particella 54 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, superficie

- 5050, reddito agrario 5,22 €, reddito dominicale 15,65 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 29 particella 54 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 1800, reddito agrario 5,58 €, reddito dominicale 6,51 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
 - foglio 29 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 4560, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 4,71 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984

Presenta una forma irregolare, un'orografia incline in pendenza, una tessitura prevalente medio impasto, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura:

B **fabbricato rurale** a Licata in c.da porretta calandrino, frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di **150,00 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato rurale si trova in stato di degrado, in pessimo stato di manutenzione, con pericoli di crollo, parte del tetto è crollato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 57 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo 3, superficie 83, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 9,00 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 29 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato rurale, superficie 67, intestato [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
l'immobile visto lo stato di degrado in cui si trova non è in grado di produrre reddito per cui è escluso dalla dichiarazione al catasto fabbricato ai sensi della legge ai sensi della art.3 comma 3 decreto ministero di finanze 2 gennaio 1998 n 28. Per tanto è stato segnalato al conct center dell'agenzia del territorio con richiesta n .17402902 protocollo 82279/2017 come immobile non in grado di produrre reddito in particolare il manufatto edilizio è escluso ai sensi della in quanto il fabbricato è privo di copertura e in stato di grave di degrado

C **fabbricato rurale** a Licata in c.da porretta, frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di **25,00 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato si trova in stato di degrado e fatiscente con il tetto crollato.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato rurale, superficie 25, intestato [REDACTED]
l'immobile visto lo stato di degrado in cui si trova non è in grado di produrre reddito per cui è escluso dalla dichiarazione al catasto fabbricato ai sensi della legge ai sensi della art.3 comma 3 decreto ministero di finanze 2 gennaio 1998 n 28. Per tanto si segnalato al conct center dell'agenzia del territorio con richiesta n .17402902 protocollo 82279/2017 come immobile non in grado di produrre reddito in particolare il manufatto edilizio è escluso ai sensi della in quanto il fabbricato è privo di copertura e in stato di grave di degrado

D **terreno agricolo (area di sedime del fabbricato rurale)** a LICATA c.da porretta, frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di **54,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato rurale non esiste piu oggi esiste solo l'area di sedime di mq 54, il terreno in leggero pendio, con accesso dal terreno identificato alla apeticella 54 del foglio di mappa 29, di fatto l'accesso alla particelle è intercluso. Confina con la particella 54

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato rurale, superficie 54, intestato [REDACTED] derivante da impianto meccanografico

Si precisa che il fabbricato rurale oggi non esiste più, è crollato al suo posto esiste solo l'area di sedime, di mq 54

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente medio impasto Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69.129,00 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:	€ 357.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 304.138,50
Data della valutazione:	30/08/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I terreni sono nella disponibilità del curatore dello [REDACTED]

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]

[REDACTED] derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 520.000,00.

Importo capitale: € 260.000,00

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 15/03/2005 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 1854/7294 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: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2005 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. 1854/7294 di repertorio, iscritta il 13/05/2016 ad Agrigento ai nn. 7474/612, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da mutuo in rettifica della nota di trascrizione del 17/03/2005 ai nn 6013/1863.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

L'iscrizione d'ipoteca che grava sugli immobile è stata rettificata rispetto all'iscrizione originaria del 17/03/2005 nn 6016/1863

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 25/10/2016 ad Agrigento ai nn. 17776/15404, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Agrigento il 12/10/2016 repertorio numero 2718/2916

Si è altresì verificato le trascrizioni nel periodo successivo al pignoramento .Ispezione ipotecaria per persona giuridica [REDACTED] n. T271780 del 31/07/2018,

Ispezione ipotecaria per persona fisica [REDACTED] n T 268969 del 31/07/2018.

Ispezione ipotecaria per persona fisica [REDACTED] n. T 86701 del 23/08/2018.

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 08/10/2002), con atto stipulato il 08/10/2002 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. repertorio 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 donazione (dal 10/01/1991 fino al 08/10/2002), con atto stipulato il 28/12/1990 a firma del Notaio [REDACTED] ai nn. repertorio 30901 di repertorio, trascritto il 10/01/1991 ad Agrigento ai nn. 756/710. in forza di donazione.

Donazione 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. - 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 da edificare, minimo 4.500 mq; - Ivt 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 ancorchè 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. 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 LR 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 da edificare, minimo 4.500 mq; - Ivt 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 ancorchè 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 DIFORMITÀ

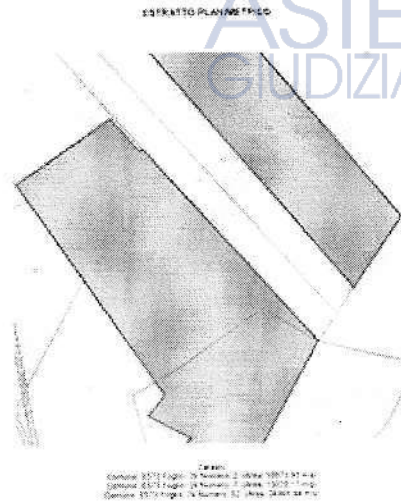
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LICATA C.DA PORRETТА, FRAZIONE C.DA PORRETТА TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO A

terreni agricoli a Licata siti in c.da porretta, frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di **68.954,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni agricoli ubicati in c.da Porretta hanno accesso dalla strada comunale Porretta- Calandrino. In particolare la particella 54 ha accesso dalla strada **comunale porretta -calandrino** permettere di accedere per altro al terreno identificato alla particella 57 e agli immobili (identificati alla particella n 6 , e particella n. 20) che sono i fabbricati rurali , nonchè alla particella 7 (terreno agricolo) . Il terreno identificato come particella n 56 non ha libero accesso ad una strada pubblica e risulta interclusa , e confina con la **particella 59-62-31** Anche la particella n 2 (terreno agricolo) non ha libero accesso ad alcuna strada pubblica e risulta interclusa confinante con la **particelle 51-48-34-114 (terreni)** . I terreni si trovano a pochi km da Licata ed dalla ss 626 e dalla strada provinciale n.6. I fondi si trovano nella zona climatica B 180 s.l.m. , il clima è tipico della zona collinare litoranea. I fondi agricoli hanno una dimensione irregolare e sono delle particelle di terreno accorpate e adiacenti (**particelle 54-6-7-56**) con giacitura collinare e di di media pendenza , ed esposizione sud - ovest. . Sono invece particelle di terreno intercluse e le particelle di terreno di terreno **n 2 e particella 56**.

Posizionati geograficamente con le coordinate gis lat 37,163622 log 13.915757 coordinate gis lat 37,165899 lat . 13,914766

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 19020, reddito agrario 88,41 €, reddito dominicale 191,55 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico
Coerenze: particella 51 - particella 48- part. 34
- foglio 29 particella 7 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 7068, reddito agrario 10,95 €, reddito dominicale 34,68 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 29 particella 7 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 1600, reddito agrario 4,96 €, reddito dominicale 5,78 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 29 particella 7 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe vigneto 3, superficie 4352, reddito agrario 20,23 €, reddito dominicale 48,83 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico
- foglio 29 particella 52 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto 3, superficie 23000, reddito agrario 106,91 €, reddito dominicale 231,63 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
Altri dati catastali : frazionamento del 25/06/1983
- foglio 29 particella 52 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 2450, reddito agrario 2,53 €, reddito dominicale 7,59 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 29 particella 54 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, superficie 5050, reddito agrario 5,22 €, reddito dominicale 15,65 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 29 particella 54 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 1800, reddito agrario 5,58 €, reddito dominicale 6,51 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 29 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 4560, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 4,71 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984

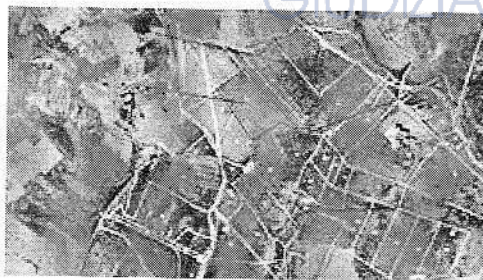
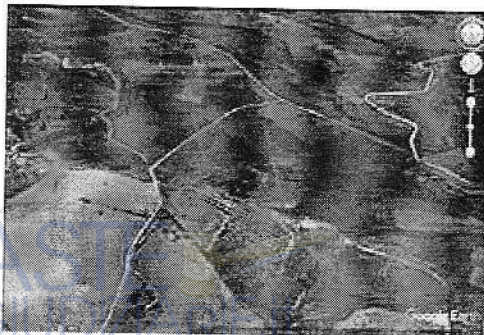
Presenta una forma irregolare, un'orografia incline in pendenza, una tessitura prevalente medio impasto, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura:



DESCRIZIONE DELLA ZONA



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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km ss 626

porto distante 4 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

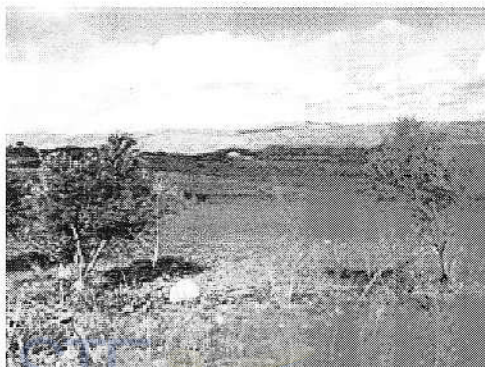
CONSISTENZA

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. 2 vigneto	19.020,00	x	100 %	=	19.020,00
part. 7 seminativo	7.068,00	x	100 %	=	7.068,00
part. 7 uliveto	1.600,00	x	100 %	=	1.600,00
part. 7 vigneto	4.352,00	x	100 %	=	4.352,00
part. 52 vigneto	23.000,00	x	100 %	=	23.000,00
part. 52 seminativo	2.450,00	x	100 %	=	2.450,00
part. 54 seminativo	5.050,00	x	100 %	=	5.050,00
part. 54 uliveto	1.800,00	x	100 %	=	1.800,00
part. 56 pascolo	4.560,00	x	100 %	=	4.560,00
Totale:	68.900,00				68.900,00





ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico.

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati 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 fabbricato 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. 180 s.l.m) ricade in una zona di produzione buona agricola.

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

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

Valore di mercato 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 e quotazione di mercato

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

Valore unitario al mq

Le fonti informazione;

Valore agricolo medio VAM REGIONE 6 Licata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 11 di 24



seminativo 6700 € ha

vigneti 26000 € Ha

Uliveti 13.000 €/ha

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

per renderli inerenti ai lavori di mercato statisticamnetee pari 2,06(rivalutazione Vam a segutio della sentenza corte costiutzionale n.181 del 11/06/2011 incostituziaonalità Vam)

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

vigneto 26000 € H/a x 2,06= €/ha 53560,00

ULiveti €/ha 13.000x 2,06= 26.780 €/ha

INEA inea istituto economia agraria

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

vigneti min 14.000 € Ha Max 22000 €

uliveti min 14.000€/ha max

22.0000 €/ha

Li stino edizioni exeo valori agricoli provincia Agrigento 2017

vigneti min 8000,00 € /HA max 62.000 € /Ha

seminativo

min 3300 € /HA max 18.000€ /Ha

uliveto min 7.000€/ha max 32.000 €/ha

Il valore medio unitario al mq di euro 5,50

Coefficienti di differenziazione

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

Fertilità

ottima 1,00

buona 0,90

discreta 0,80

Giacitura

pianeggiante 1,00

acclive 0,95

mediocre 0,90

Accesso

buono 1,00

sufficiente 0,95

insufficiente 0,90

Forma

Regolare 1,00

Normale 0,95

Penalizzante 0,90

Ubicazione

Eccellente	1,00
Normale	0,95
Cattiva	0,90
Ampiezza	
Medio app	1,00
Piccolo app	0,95
Grande app	0,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fertilità: buona;	coeff. 0,9 (in quanto livello medio di fertilità della zona)
Giacitura: pianeggiante	coeff. 1 (in quanto con pendenza inferiore al 2%)
Accesso: sufficiente	coeff. 0,95 (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 = € / ha 18.000 x 0,90 x 1 x 1 x 1 x 0,95 = € / ha 15.390

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

Fertilità	
ottima	1,00
buona	0,975
discreta	0,95
Densità piante	
ordinaria	1,00
irrazionale	0,80
Accesso	
Buono	1,00
Sufficiente	0,975
insufficiente	0,95
Esposizione	
buona	1,00
normale	0,95
carente	0,90
Età	
1/3 dall'impianto	1,00 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto
oltre 2/3 dall'impianto	0,85
Impianto	
Tendone o pergola	1,00
A filari ordinari	0,80

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 13 di 24

Età

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

Densità piante

ordinaria **1,00**

irrazionale 0,80

N.B. I valori tengono conto del soprassuolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreno in oggetto di valutazione possano competere i seguenti

livelli di qualità;

Fertilità: buona: coeff. 0,97 (in quanto livello medio di fertilità della zona)

Giacitura: pianeggiante coeff. 1 (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. 0,95 (in quanto prossimo all'abitato e servito di strada confortevole)

esposizione coeff. 1

Applicando la suddetta formula si ha:

Valore unitario del fondo = €/ha 70.000,00 x 0,97x1x 1x 1x 1x0,92 x1= €/ha 62.468,00

Uliveto, mandorleto

Tabella A089H - - Uliveto, mandorleto - Tutti i comuni

Fertilità

ottima **1,00**

ordinaria 0,90

Giacitura

pianeggiante 1,00

acclive 0,95

mediocre 0,90

Accesso

Buono 1,00

Sufficiente 0,95

Insufficiente 0,90

Esposizione

buona 1,00

normale 0,95

carente 0,90

Ubicazione

Eccellente 1,00

Normale 0,95

Cattiva 0,90

Età

1/3 dall'impianto 1,0 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto **0,925** oltre 2/3 dall'impianto 0,85

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Densità piante

ordinaria 1,00

irrazionale 0,80

Valore di mercato VM= €/HA 45.000,00(1x1x1x1x1)= 32.000,00 €/ha

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di mercato dei terreni

Coefficienti di zona estrinseci che tengono conto della caratteristiche della zona;

Tale 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 1,03 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

Valore del terreno identificato come particella 2

Superficie = mq 19.020

Vm al mq = €/mq 6,7

vigneto VM= mq 19.020 x €/mq 6,7 = € 127.434,00

Valore del terreno identificato come particella 7

VM porzione AA seminativo = mq 7068 x €/mq 1,53 = € 10.814,00

Vm porzione AB uliveto = mq 1600 x €/mq 3,3 = € 5.280,00

porzione AC vigneto mq 4352 x €/mq 6,7 = € 29.158,00

Totale valore del terreno particella 7 = € 10.814,00 + € 5.280,00 + € 29.158,00 = € 45.252,00

Valore del terreno identificato come particella 52

Vm porzione AA vigneto = mq 23.000 x €/mq 6,7 = € 154.100,00

VM porzione AB seminativo = mq 2450 x €/mq 1,53 = € 3.748,00

Totale valore di mercato del terreno identificato con la particella 52 € 157.100,00 + € 3.748,00 = € 157.848,00

Valore del terreno identificato come particella 54

VM porzione AA seminativo = mq 5050 x €/mq 1,53 = € 6.565,00

VM porzione AB ulivato = mq 1800 x €/mq 3,3 = € 5.950,00

Totale valore di mercato del terreno identificato come la particella 54 = € 6.565,00 + € 5.950,00 = € 12.515,00

Valore del terreno identificato come particella 56

VM pascolo = mq 4560 x €/mq 1,00 = € 4560,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di mercato dei terreni

Coefficienti di zona estrinseci,

Tale 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 1,03 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

V_m = valore di stima dei terreni

VM = valore della particella 2 + valore della particella 7 + valore della particella 52 + valore della particella 54 + valore della particella 56 =

VM = € 127.434,00 + € 45.252,00 + € 157.848,00 + € 12.515,00 + € 4.560,00 = € 343.505,00

Valore di mercato totale dei terreni = € 310.692 + € 11.2220 + € 22.289 + € 4560 + € 190 = € 348.761,00

Considerando le caratteristiche della zona con i comodi positivi e negativi si applicherà un il coefficiente di zona (1,03)

il valore di mercato dei terreni sarà;

Valore totale di terreni = € 343.505,00 x coeff. 1,03 = € 353.810,15

Valore di mercato dei terreni agricoli = € 353.810,15

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 353.810,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 353.810,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 353.810,00

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

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO B

fabbricato rurale a Licata in c.da porretta calandrino , frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di 150,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato rurale si trova in stato di degrado , in pessimo stato di manutenzione , con pericoli di crollo , parte del tetto è crollato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

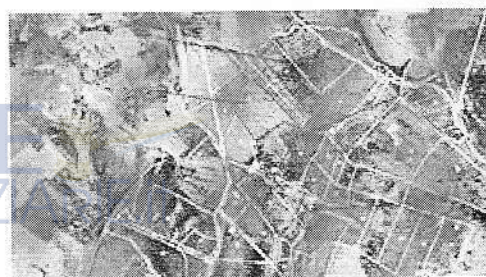
- foglio 29 particella 57 (catasto terreni), porzione AA , qualita/classe pascolo 3, superficie 83, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 9,00 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 29 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato rurale, superficie 67, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984

l'immobile visto lo stato di degrado in cui si trova non è in grado di produrre reddito per cui è escluso dalla dichiarazione al catasto fabbricati ai sensi della legge ai sensi della art.3 comma 3 decreto ministero di finanze 2 gennaio 1998 n 28. Per tanto è stato segnalato al conct center dell'agenzia del territorio con richiesta n .17402902 protocollo 82279/2017 come immobile non in grado di produrre reddito in particolare il manufatto edilizio è escluso ai sensi della in quanto il fabbricato è privo di copertura e in stato di grave di degrado



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km ss 626

porto distante 4 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I fabbricati rurali part. 57 si sono n stato fatisfente e di abbandono , con il tetto crollato .



Delle Strutture:

copertura: tetto a falde. In parte crollato o .

strutture verticali: costruite in muri in muratura di pietra



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
fabbricato rurale	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L' immobili è stato stimato a valore di demolizione o a sito e cemento cosiderando lo stato di fatiscenza e degrado in cui si trova.

Vm fabbricato rurale con area di sedime ee pertinza di terreno PARTICELLA 57

La particella 57 fabbricato rurale e comprensivo della terreno di pertinenza di mq 83 mq , il fabbricato e ha una consistenza di mq 67

Stima siti e cemento

In particolare in tale tipo di stima si applica quando la destinazione ordinaria oggetto di stima è di essere demolito, o ricostruzione in considerazione dello stato di degrado strutturale in cui si trtova e rientra nella casistica dei fabbricati rurali ormai eccedenti il fabbisogno dell'azienda agricola

Il valore di mercato a corpo e di € 2000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 18 di 24



Valore a corpo:

2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 2.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 2.000,00

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

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO C

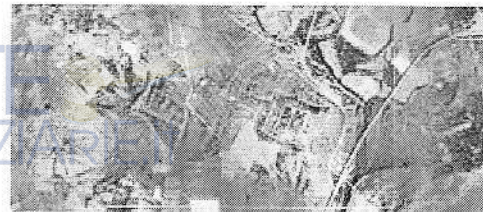
fabbricato rurale a Licata in c.da porretta, frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di 25,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato si trova in stato di degrado e fatiscente con il tetto crollato.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato rurale, superficie 25, intestato [REDACTED]

L'immobile visto lo stato di degrado in cui si trova non è in grado di produrre reddito per cui è escluso dalla dichiarazione al catasto fabbricato ai sensi della legge ai sensi della art.3 comma 3 decreto ministero di finanze 2 gennaio 1998 n. 28. Per tanto si segnalato al contee center dell'agenzia del territorio con richiesta n. 17402902 protocollo 82279/2017 come immobile non in grado di produrre reddito in particolare il manufatto edilizio è escluso ai sensi della in quanto il fabbricato è privo di copertura e in stato di grave di degrado



DESCRIZIONE DELLA ZONA

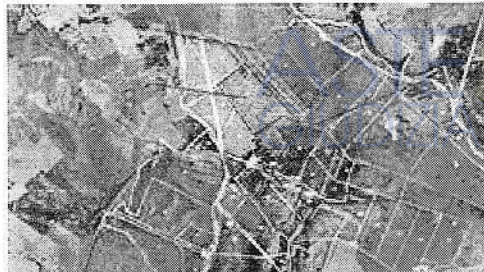
I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona balneare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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 19 di 24

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE GIUDIZIARIE.it
COLLEGAMENTI:
autostrada distante 1 km ss 626
porto distante 4 km

★★★★★★★★★★★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'astruttura portante è in muri di pietra, il fabbricato è abbandonato in stato fatiscente e di degrado, il tetto è crollato.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

★★★★★★★★★★★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: il tetto è crollato

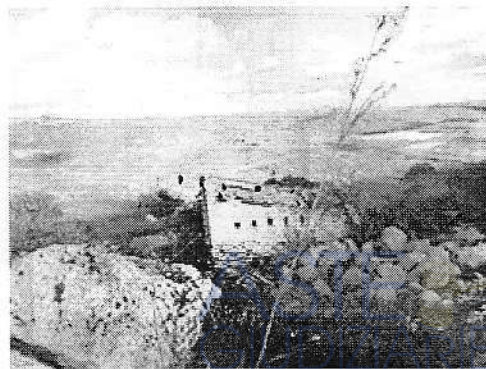
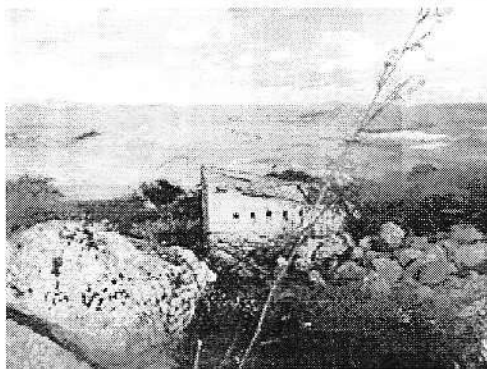
★★★★★★★★★★★★★★★★★★★★

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	
fabbricato rurale	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00



VALUTAZIONE:

ASTE GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 20 di 24



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato stimato a valore di demolizione o a sito e cemento considerandolo lo stato di degrado in cui si trovano.

PERTICELLA 6

La particella 6 è un fabbricato rurale di consistenza mq 25

Stima a sito o cementi

In particolare in tale tipo di stima si applica quando la destinazione ordinaria oggetto di stima è di essere demolito, o ricostruzione in considerazione dello stato di degrado strutturale in cui si trova e rientra nella casistica dei fabbricati rurali ormai eccedenti il fabbisogno dell'azienda agricola

Tale tipo di si applica quando la destinazione ordinaria oggetto di stima è di essere demolito.

Il valore a corpo è di € 1500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.500,00

BENI IN LICATA C.DA PORRETTA, FRAZIONE C.DA PORRETTA
TERRENO AGRICOLO (AREA DI SEDIME F.R.)
DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo (area di sedime del fabbricato rurale .) a LICATA c.da porretta, frazione c.da Porretta, della superficie commerciale di 54,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato rurale non esiste piu oggi esiste solo l'area di sedime di mq 54. il terreno in leggero pendio , con accessa dal terreno identificato alla apeticella 54 del foglio di mappa 29 , di fatto l'accesso alla particelle è intercluso.Confina con la particella 54

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe fabbricato rurale, superficie 54, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico
Si precisa che il fabbricato rurale oggi non è esiste più , è crollato al suo posto esiste solo l'area di sedime, di mq 54

Presenta una forma regolare , una tessitura prevalente medio impastoIl terreno



tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 21 di 24





ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km ss 626

porto distante 4 km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

CONSISTENZA

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

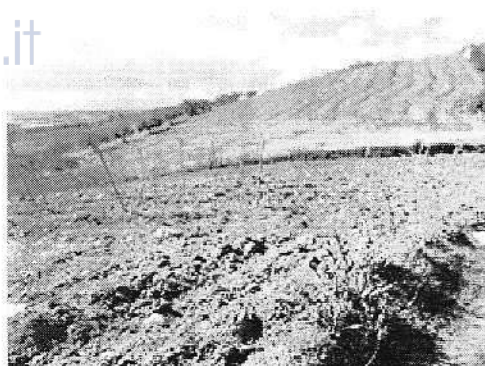
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 22 di 24





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore a corpo del terreno area di sedime del ex fabbricato rurale e di euro 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	500,00
-----------------	--------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 500,00
---	----------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 500,00
--	----------

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	68.900,00	0,00	353.810,00	353.810,00
B	fabbricato rurale	150,00	0,00	2.000,00	2.000,00
C	fabbricato rurale	25,00	0,00	1.500,00	1.500,00
D	terreno agricolo (area di sedime F.R.)	54,00	0,00	500,00	500,00
				357.810,00 €	357.810,00 €

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: **€. 357.810,00**

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: **€. 53.671,50**

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: **€. 304.138,50**

data 30/08/2018

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 24 di 24

ASTE
GIUDIZIARIE.it