



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

216/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa V. M. Pipitone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

avv. Flavia Di Rosa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF: 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 11



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2016

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a Licata in c.da sant'oliva -porretta frazione c.da Sant'Oliiva, della superficie commerciale di 9.400,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno agricolo ubicato in c.da Porretta in vicinanza dalla strada comunale Porretta, il fondo agricolo si trova a pochi km da Licata ed dalla ss 626 e dalla strada provinciale n.6., nella zona climatica B 80 s.l.m., il clima è tipico della zona collinare litoranea. Il terreno dimensione irregolare ed è n unica particella con giacitura collinare in leggera pendenza, ed esposizione sud - ovest. il terreno è accassibile dalla particella, 112 confinate e di proprietà dei signori [REDACTED]

Geograficamente e per ubicazione Il fondo agricolo risulta intercluso, non ha libero accesso alla pubblica strada comunale Porretta - Calandrino. Confini e coerenze, con la particella 68, particella 65, particella 64, particella 70 particella 75, particella 95 particella 112.

Coordinate di geolocalizzazione gis lat.-long. 37,159172-13,911220.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 69 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 9400, reddito agrario 9,71 €, reddito dominicale 29,13 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: sufficienti, le seguenti sistemazioni agrarie: sufficienti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.400,00 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:	€ 20.210,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.178,50
Data della valutazione:	28/08/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è nella disponibilità del curatore dello scioglimento della società [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 15/03/2005 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. 18454/7294 di repertorio, iscritta il 17/03/2005 Agrigento ai nn. 6016/1863, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mutuo fondario.
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. 18454/294 di repertorio, iscritta il 13/05/2016 a Agrigento ai nn. 7474/612, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Mutufondario..
Importo ipoteca: € 1.600.000,00.
Importo capitale: € 800.000,00.
L'iscrizione d'ipoteca è stata rettificata in data 13/05/2016 ai nn. 6016/1863 , per una correzione identificativi immobili.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 25/10/2016 ad Agrigento ai nn. 17776/15404, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Agrigento del 12/10/2016 repertorio n. 2718/2016

Si è altresì verificato nelle 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



tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 3 di 11



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

€ 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 20/11/2003), con atto stipulato il 20/11/2003 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 15150 di repertorio, trascritto il 11/12/2003 a Agrigento ai nn. 23761/20289, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, in forza di atto di compravendita.
Alla sola [REDACTED] per la quota di 1/2 indivisa in forza dell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 04/04/1964 rep. 1620, trascritto in Agrigento il 29/04/1964 ai nn 9631/9024, alla sola [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 per mezzo dell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 05/0/1965 rep. 567, trascritto ad Agrigento il 27/04/1965 ai NN 8562/7908. Dai poteri di [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; - 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 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 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 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 4 di 11



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, nonchè 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 nonchè 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; - 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 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 DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

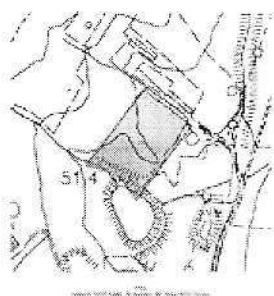
L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



terreno agricolo a Licata in c.da sant'oliva -porretta frazione c.da Sant'Olive, della superficie



commerciale di 9.400,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Il terreno agricolo ubicato in c.da Porretta in vicinanza dalla strada comunale Porretta, il fondo agricolo si trova a pochi km da Licata ed dalla ss 626 e dalla strada provinciale n.6, nella zona climatica B 80 s.l.m., il clima è tipico della zona collinare litoranea. Il terreno dimensione irregolare ed è n unica particella con giacitura collinare in leggera pendenza, ed esposizione sud - ovest, il terreno è accessibile dalla particella 112 confinate e di proprietà dei signori [REDACTED]

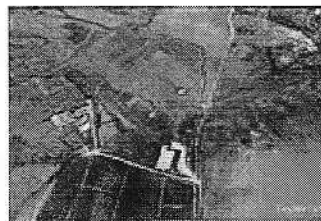
Geograficamente e per ubicazione Il fondo agricolo risulta intercluso, non ha libero accesso alla pubblica strada comunale Porretta - Calandrino. **Confini e coerenze, con la particella 68, particella 65, particella 64, particella 70 particella 75, particella 95 particella 112.**

Coordinate di geolocalizzazione gis lat.-long. 37,159172-13,911220.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 69 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 9400, reddito agrario 9,71 €, reddito dominicale 29,13 €, intestato [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: sufficienti, le seguenti sistemazioni agrarie: sufficienti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo.



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, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona balneare di Licata.



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 626 3 km
porto distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

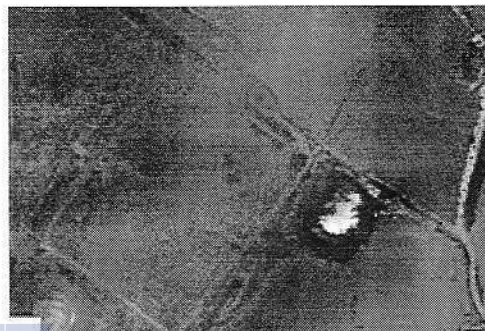
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
TERRENO AGRICOLO	9.400,00	x	100 %	=	9.400,00
Totale:	9.400,00				9.400,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico. Valore di mercato

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato 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 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 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 collinare, 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 del terreno

Le fonti informazione;

Vam Valore agricolo medio agenzia delle entrate REGIONE 6 Licata

seminativo 6700,00 €/ 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 = € 13.802,00 Ha

Inea istituto nazionale economia Agraria

seminativo zona collina litoranea

min 8500 € Ha max 21000€ Ha

agenzie immobiliari Licata

Min 8000,00 €

max 23.000,00 €

Listino exco edizioni valori agricoli provincia Agrigento 2017

seminativo

min 3300 € HA

max 18.000€ Ha

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

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 mezzi agricoli)
Forma: regolare coeff. 1
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 = €/ha 18.000 x 0,90x1 x1 x1 x 0,95 = €/ha15.390

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

Coefficienti di zona estrinseci,

Tali caratteristiche dipendono dalla zona e dalla ubicazione e sono omogenee per zone geografiche e tengono conto, in particolare il terreno risulta geolocalizzato all'interno dell'azienda [REDACTED] con la possibilità di venire ad essere accorpato ad altri terreni limitrofi, della stessa azienda, creando un'economia di scala positiva di produzione agricola e sfruttamento economico dello stesso.

Le caratteristiche peculiari del fondo agricolo considerati sono;

clima
infrastrutture di trasporto e di commercializzazione e trasformazione
vicinanza di zone e centri d'interesse edificatorio.

Per tali caratteristiche si utilizzara un coefficiente applicativo pari ad 1,34 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

VM terreno seminativo = € 15350 HA x 1,34= € 21.490 HA

Valore medio unitario = €/mq 2,14

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.400,00 x 2,15 = 20.210,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.210,00

- Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.210,00

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	9.400,00	0,00	20.210,00	20.210,00
				20.210,00 €	20.210,00 €

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: € 20.210,00

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: € 3.031,50

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: € 17.178,50

data 28/08/2018

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi