



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 Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF: L77GPP75L08B602M

con studio in CANICATTI (AG) via togliatti n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@tiberio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2016

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
terreno agricolo a Licata in , frazione c.da Sant'Oliiva, della superficie commerciale di **4.640,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno agricolo ubicato in c.da Porretta nella vicinanza dalla strada comunale Porretta , si trova a pochi km da Licata ed dalla ss 626 e dalla strada provinciale n.6. è ubicato nella zona climatica B 80 s.l.m il clima è tipico della zona collinare litoranea. Il fondo agricolo ha dimensione regolare ed è un'unica particella di terreno accorpate con giacitura collinare in leggera pendenza , ed esposizione nord est. Il terreno si trova intercluso , non ha libero accesso dalla via comunale porretta - calandrino. Confina con la perticella di terreno 74 , part. 72, part. 83 part. 68 del foglio di mappa 28.

Coordinate di geolocalizzazione gis lat-long. 37,161516-13,909879

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 73 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 4640, reddito agrario 4,79 €, reddito dominicale 14,38 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.640,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.976,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.479,60
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.

I terreni sono nella disponibilità del curatore dello scioglimento della [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 2 di 11



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 15/03/2003 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. 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. 18464 di repertorio, iscritta il 13/05/2016 a Agrigento ai nn. 7474/612, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mutuo fondario, Importo ipoteca: € 1.600.000,00. Importo capitale: € 800.000,00. Rettifica d'iscrizione d'ipoteca del del 17/03/2016 ai nn 6016/1863

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

Si è altresì verificato le trascrizioni nel periodo successivo al pignoramento. Ispezione ipotecaria per persona giuridica [REDACTED] 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, con atto stipulato il 13/08/2003 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. repertorio n. 14542 di repertorio, trascritto il 28/08/2003 a Agrigento ai nn. 16592/14464, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1998 fino al 13/08/2003), con atto stipulato il 01/08/1988 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 4376 di repertorio, trascritto il 19/09/1988 a Agrigento ai nn. 15698/13797, in forza di atto di compravendita.
Il terreno era stato acquistato da potere 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; - 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. 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 particolare 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; - 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.

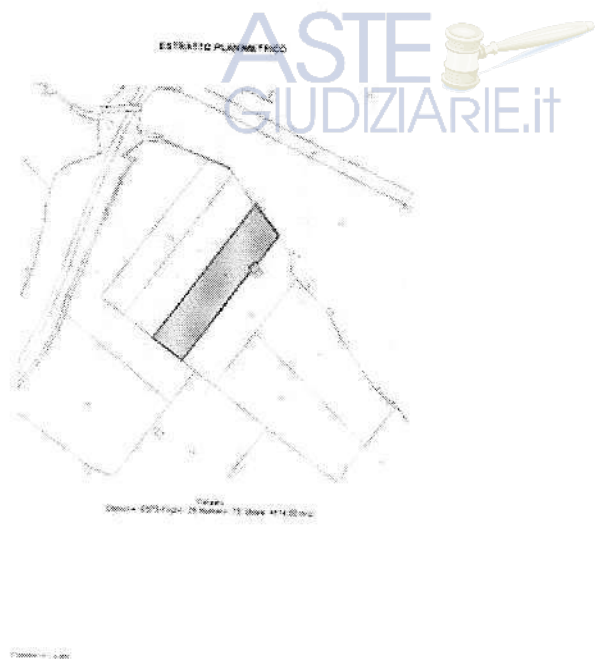
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

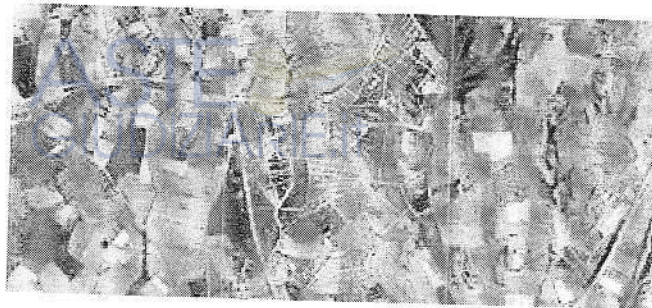
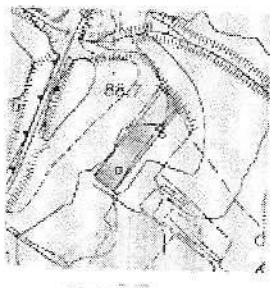
L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 6 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENI IN LICATA, FRAZIONE C.DA SANT'OLIVA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a Licata in , frazione c.da Sant'Olive, della superficie commerciale di **4.640,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno agricolo ubicato in c.da Porretta nella vicinanza dalla strada comunale Porretta , si trova a pochi km da Licata ed dalla ss 626 e dalla strada provinciale n.6. è ubicato nella zona climatica B 80 s.l.m il clima è tipico della zona collinare litoranea. Il fondo agricolo ha dimensione regolare ed è un'unica particella di terreno accorpate con giacitura collinare in leggera pendenza , ed esposizione nord est. Il terreno si trova intercluso , non ha libero accesso dalla via comunale porretta - calandrino. Confina con la perticella di terreno 74 , part. 72, part. 83 part. 68 del foglio di mappa 28.

Coordinate di geolocalizzazione gis lat-long. 37,161516-13,909879

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 73 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 4640, reddito agrario 4,79 €, reddito dominicale 14,38 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Licata). Il traffico nella zona è locale, 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 km 3 ss 610

porto distante 4 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 7 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it



esposizione:
panoramicità:
impianti tecnici:

esposizione: ★★★★★★
panoramicità: ★★★★★★
impianti tecnici: ★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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	4.640,00	x	100 %	=	4.640,00
Totale:	4.640,00				4.640,00



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 .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 8 di 11



La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

$VM = \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{superficie} \times \text{coefficienti di differenziazione} \pm \text{Agginte o detrazioni}$

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 € 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 statisticamente 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

Inea istituto nazionale economia Agraria

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

agenzie immobiliari Licata

Min 8000,00 € max 23.000,00 €

Listino edizioni exeo valori agricoli provincia agrigento 2017

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
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 mezzo agricolo)

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

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

Ampiezza media coeff. 1 (in quanto la superficie è di ha 2,00 quale quella degli appezzamenti normalmente compravenduti in zona)

Applicando la suddetta formula si ha:

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

Coefficienti di zona estrinseci,

Tali caratteristiche dipendono dalla zona e dalla ubicazione e sono omogenee per zone geografiche e tengono conto, in articolare 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.

clima

infrastrutture di trasporto e di commercializzazione e trasformazione

vicinanza di zone e centri d'interesse edificatorio.

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

Valore di mercato seminativo = $€ / \text{ha } 15.350,00 \times 1,34 = € / \text{ha } 21.490,00$



Valore medio unitario al mq = €7mq 2,14

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.640,00 x 2,15 = 9.976,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.976,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.976,00

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	4.640,00	0,00	9.976,00	9.976,00
				9.976,00 €	9.976,00 €

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: € 9.976,00

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: € 1.496,40

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: € 8.479,60

data 28/08/2018

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi