



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 216/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa V. Pipitone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

avv. Flavia Di Rosa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2018

creata con Tribu 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 32



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2016

## LOTTO 7

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Terreni agricoli Corpo A ( terreni destinato a parcheggio-terreno destinato a strada) con fabbricati costruiti in modo durevole al servizio Corpo B (fabbricato ad uso agriturismo struttura ricettiva) e Corpo C (Capannone agricolo).**

**Terreni a destinazione agricola - vialetti - parcheggio- strada a Licata in C.DA Sant' Oliva, frazione c.da Sant'oliva, della superficie commerciale di 93.160,00 mq per la quota di:**

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni ubicati in c.da Porretta nella vicinanza dalla strada comunale Porretta si trovano a pochi km da Licata ed dalla s.s. 626 e dalla strada provinciale n.6. Nella zona climatica B 80 s.l.m il clima è tipico della zona collinare litoranea. I fondi hanno dimensione irregolare e sono diverse particelle di terreno accorpate con giacitura collinare in pendenza media e pianeggiante, ed esposizione nord-est. I terreni hanno accesso dalla strada comunale Porretta-Calandrino

**Coordinate geolocalizzazione dei terreni gis lat-long. 37,161516-13,909879**

**Si rileva;**

I terreni identificati con la particella di terreno 22 e particella 52 sono di confine con la particella 27 (Agriturismo) del foglio di mappa 28.c.t.

Le particelle di terreno identificate al C.T. quali 112 ( confina con la particella di terreno 52), 26 e 28 sono terreni adiacenti e confinanti

Si rileva peraltro come sul terreno identificato alla particella 52 si sono realizzate delle opere non conformi al progetto e alla relativa concessione edilizia n. 85 /2002 del comune di Licata che ha autorizzato la ristrutturazione della vecchia masseria [REDACTED]. La stessa particella è stata vincolata a inedificabilità, è asservita all' immobile. Atto di asservimento urbanistico obbligo edilizio del 30/05/2002 n. di rep. 12007 ( superficie vincolata mq 53.022)

Le opere non conformi al progetto sono costituite da una piscina realizzata sul terreno della particella 52 (vincolato con inedificabilità).

e tre corpi di fabbricati costituiti da strutture in legno e muratura.

Nonchè adicente al lato sud fabbricato (agriturismo è stata costruita una sala zona pizzeria difforme al progetto ) con una una struttura in legno che insiste in parte sulle particelle 52 e 22, adiacente all' immobile dell'agriturismo è collegata allo stesso.

Gli immobili su indicati sono stati censiti d'ufficio ai sensi della legge n. 78/2010 art. 19 comma 10 con rendita presunta costituzione del 23/11/2011 protocollo n.AG 0320314 in atti dal 213/11/2011 costituzione (n.19502.l/2011) Pubblicazione albo pretorio conclusa il 02/07/2012 n prot.AG 0007762 del 2012 immobili rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 legge 78/2010.Come categorie D2 immobili alberghi e pensioni a fini di lucro.

**Immobile catasto fabbricati foglio 28 particella 132 sub 1 categoria D2 insiste sulla particella 52**

**foglio 28 particella 132 sub 2 categoria D2 insiste sulla particella 52**

**foglio 28 particella 132 sub 3 categoria D2 insiste sulla particella 52**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi  
Pagina 2 di 32



**foglio 28 particella 132 sub 4 categoria D4 insiste sulla particella 52**

**Descrizione dei terreni particella 52 -22-112 -26-28 foglio di mappa 28 c.t.**

La conformazione orografica dei terreni è pianeggiante e in parte acclive. Il terreno identificato con la particella 52 in parte è stato trasformato con opere edilizie realizzando dei parcheggi per auto, vialetti e giardini.

La strada di accesso ai fabbricati e al parcheggio è realizzata in parte in calcestruzzo e in parte in detrito costipato. I vialetti e le zone adiacenti al fabbricato agriturismo sono state pavimentate con blocchi di csl e piastrelle di gres, si è altresì realizzato un giardino con alberi di palme di varie specie, fiori e aiuole.

Nella zona nord della particella di terreno (particella 52) è stata realizzata una stalla per cavalli che metà della quale insiste sulla particella 52 e in parte sulla particella 112.

Sul lato ovest del terreno (particella 52) è stata realizzato un muro di contenimento in blocchi di calcestruzzo per una lunghezza di circa 130 ml.

Il terreno identificato con la particella 22 e ubicato ad ovest della particella 52 e confinate è coltivato a seminativo ha una forma irregolare, con orografia pianeggiante e da un lato confina con tratto ferroviaria linea Canicattì-Licata.

Inoltre sulle particelle di terreno identificate come particella 112 e sulla particella 26 insiste un fabbricato agricolo costruito con concessione n. 78/2004.

Il terreno particella 28 (confinante con la particella 26 e la strada comunale porretta) è un terreno agricolo, ha orografia pianeggiante e possibilità di accesso dalla strada comunale porretta con cui confina.

**Identificazione catastale:**

- foglio 28 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 23920, reddito agrario 9,88 €, reddito dominicale 43,24 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.  
Coerenze: confina con linea ferroviaria, particella 20, part.87, part. 52, part.23
- foglio 28 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 32830, reddito agrario 144,12 €, reddito dominicale 169,55 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984 e frazionamento del 14/03/1986 in atti dal 27/02/1996.  
Coerenze: confina con la particella 22 -part. 87- part.88 -part.21 -part. 25 -part.113-part.112 -part.68 -part.23
- foglio 28 particella 112 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 4317, reddito agrario 43,17 €, reddito dominicale 13,38 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.  
Coerenze: confina con la particella 26- part. 113 - part. 52- part. 69 - part.68 - part. 70  
cronistoria dati catastali: tabella variazione dai Agea del 07/12/2012 tabella variazione culturale del 08/03/2007 frazionamento del 14/03/1986 in atti del 23/02/1996 n 24.2/1986.  
E' stato variato il seguente immobile foglio 28 particella 52 dati derivanti dall'impianto meccanografico del 21/07/1986.
- foglio 28 particella 112 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 3, superficie 16923, reddito agrario 74,29 €, reddito dominicale 87,40 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1986.  
Coerenze: confina con la particella 26- part. 113 - part. 52- part. 69 - part.68 - part. 70  
ronistoria dati catastali: tabella variazione dai Agea del 07/12/2012 tabella variazione culturale del 08/03/2007 frazionamento del 14/03/1986 in atti del 23/02/1996 n 24.2/1986.  
E' stato variato il seguente immobile foglio 28 particella 52 dati derivanti dall'impianto meccanografico del 21/07/1986.



- foglio 28 particella 26 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 14110, reddito agrario 14,57 €, reddito dominicale 43,72 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.  
Coerenze: confina con la particella 112 - part.28- part.70 - part.113
- foglio 28 particella 28 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 1060, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.  
Coerenze: strada comunale Porretta-part.26

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante e in pendenza (media e inclive), una tessitura prevalente medio impasto.

**B**  
Fabbricato ad uso Agriturismo a Licata in C.DA Sant' Oliva, frazione c.da Sant'oliva, della superficie commerciale di 546,20 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- L'immobile è un agriturismo struttura ricettiva, ristrutturato con concessione n.85 del 28 maggio 2002, la concessione edilizia è stata trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari il 30/05/2002 ai nn. 9611/8524 alla società [REDACTED] che ha la disponibilità dell'immobile. I lavori di ristrutturazione edilizia sono stati realizzati sulla vecchia masseria [REDACTED]. Il fabbricato è destinato ad agriturismo, si accede dalla via comunale Porretta per mezzo di un viale che giunge all'immobile. Sul prospetto sud è ubicata la reception, il bar con annessi servizi e la cucina. All'interno dell'immobile si trova un atrio cortile, da cui per mezzo di una scala si giunge al piano primo con prospetto dove si trovano quattro camere e servizi igienici.

Al piano terra lato est, si trovano altre camere, come così al lato nord, con servizi igienici ennessi.

Sul lato ovest dell'immobile si trova una sala da pranzo e cucina.

L'immobile si trova in stato mediocre di manutenzione e di conservazione.

Esternamente sul lato est del fabbricato si trova un ampio giardino con vialetti aiuole e alberi, adiacente si trova un ampio posteggio auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 27 (catasto terreni), qualità/classe fabbricato rurale, superficie 610, piano: terra, intestato a [REDACTED] 500/100 ciascuno

Immobile ristrutturato nel 2002.

**ricovero animali (stalla)**, composto da in diversi piccoli box all'interno di un grande vano, sviluppa una superficie commerciale di 300,00 Mq, i con costruito con la concessione 85/28/maggio 2002.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 129 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.008,00 Euro, intestato a [REDACTED]

Gli immobili sono stati censiti d'ufficio ai sensi della legge n 78/2010 art 19 comma 10 con rendita presunta costituzione del 23/11/2011 protocollo n.AG 0320314 in atti dal 21/3/2011 costituzione ( n.19502.1/2011) Pubblicazione ad albo pretorio conclusa il 02/07/2012 n prot.AG 0007762 del 2012 immobili rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 lgrge 78/2010: L'immobile insiste parte sulla particella 52 e in parte sulla particella 112, terreni di proprietà delle signore [REDACTED]

**C**

Capannone agricolo a Licata in c.da Sant' Oliva, frazione c.da Sant'oliva, della superficie



commerciale di 1.200,00 mq per la quota di piena proprietà;

500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

500/100 di piena proprietà [REDACTED]

La concessione edilizia n 78/2004 per lavori di costruzione fabbricato agricolo è stata trascritta in data 22/06/2004 in Agrigento ai nn 15782/12209 a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] immobile costituito sui terreni individuati al foglio 28 particella 26 e particella 112, di piena proprietà per 500/1000 ciascuno di [REDACTED]

[REDACTED] ha avuto la disponibilità dei terreni e dell'immobile.

Il fabbricato a pianta rettangolare con una altezza interna di mt 7 gran parte del fabbricato si sviluppa al piano terra mentre per circa 240 mq si sviluppa al piano primo soppalcato dove sono ubicati i servizi igienici gli spogliatoi la zona uffici accessibile da due scale una interna e una esterna in metallo.

Al piano terra è ubicata la zona deposito e lavorazione prodotti direttamente accessibile dall'esterno.

Il fabbricato è in modesto stato di manutenzione e vetustà, manca parte degli impianti e il pavimento piano terra è in massetto di calcestruzzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala interna e esterna, ha un'altezza interna di 7 mt. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 131 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.032,00 Euro, intestato a [REDACTED] derivante da costituzione del 23/11/2011 protocollo n. AG 0320312 in atti dal 23/11/2011 costituzione n.19501.1/2011

L'immobile è stato accatastrato con annotazione di rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma 10 del 78/2010 pubblicazione all'albo pretorio conclusa il 02/07/2012 ( prot. n AG0077268 del 2012). Gli immobili sono stati censiti d'ufficio ai sensi della legge n78/2010 art 19 comma 10 con rendita presunta costituzione del 23/11/2011 protocollo n.AG 0320314 in atti dal 21/11/2011 costituzione ( n.19502.1/2011) Pubblicazione ad albo pretorio conclusa il 02/07/2012 n prot,aG 0007762 del 2012 immobili rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 delle 78/2010 L'immobile è stato costruito sui terreni censiti al foglio 28 particella 26 e particella 112 ( catasto terreni) di proprietà di [REDACTED]

- Cronistoria dati catastali;  
Immobile censito al catasto fabbricati al foglio 28 particella 131 sub 1 dati derivante da costituzione del 23/11/2011 protocollo n AG 0320312 in atti dal 23/11/2011 costituzione n 1950.1/2011  
L'immobile deriva per essere stato edificato sulle particella 26 del foglio 28 catasto terreni dati derivante dall'impianto meccanografico del 21/07/1984.  
Ed in parte insiste sul terreno particella 112 del foglio di mappa 28 catasto terreni dati derivante da frazionamento del 14/03/1986 in atti dal 23/02/1996 n 24.2.96  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 21/07/1984

**Immobile costruito nel 2004.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94.906,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	300,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.107.412,75



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 941.300,84

Data della valutazione: 31/08/2018

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Nonchè nella disponibilità del curatore per lo 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune Licata identificata al foglio 28 particella 52 ,112 stipulato il 30/05/2002 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. repertorio 12007 di repertorio, trascritto il 19/06/2002 a Agrigento ai nn. 10949/9695, a favore di Comune di Licata, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio . **Si riferisce all'immobile ristrutturato con concessione edilizia n 85/2002 fabbricato ad uso agriturismo**

Le signore [REDACTED] comproprietarie del terreno in Licata contrada Sant'Oliva esteso IIA 54.40.70 foglio 28, particella 52,112 avendo la [REDACTED] presentato all'ufficio tecnico del comune di Licata un progetto edilizio portante il numero 128/04, di pratica edilizia per ottemperare alle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia , si sono obbligati nei confronti del comune di Licata a ripsettare gli indici di edificabilità espressi nel progetto e hanno vincolato la superficie di mq 53.022 mq al vincolo di inedificabilità ed la servizio del fabbricato realizzato , hanno assunto le obbligazioni cui all'atto per se e propri aventi causa a qualsiasi titolo , AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 6/8/1967 N.765, DELL'ART.29 L.R. N.56 DEL 31/5/1980 E DELLA LEGGE N.10 DEL 28/1/1977.

atto di asservimento dell'area identificata al foglio 28 particella 27( **si riferisce all'immobile ricettivo agriturismo**) , trascritto il 15/12/2008 ad Agrigento ai nn. 34044/23909, a favore di Regione Siciliana Assessorato agricoltura e foreste, contro [REDACTED] derivante da atto unilaterale obbligo edilizio.

Le signore [REDACTED] comproprietarie del fabbricato rurale sito in Licata contrada Sant'Oliva foglio 28 particella 27 che è stato concesso in comodato , alla [REDACTED] , la quale ha presentato alla regione Siciliana - ASSESSORATO AGRICOLTURA E FORESTE - SERVIZIO XII - ISPETTORATO PROVINCIALE DELL'AGRICOLTURA DI AGRIGENTO, unità operativa 128, una istanza in data 16/10/2008 Protocollo N.3674 del 17/11/2008 , per collaudo , per l'adeguamento del fabbricato rurale sopra detto ad uso agriturismo P.O.R. sicilia 2000/2006, misura 4.15, hanno dichiarato ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 9 giugno 1994 , N.25, di obbligarsi per 10 anni dalla data dell'accertamento finale del collaudo , a non distogliere dalla sua destinazione il fabbricato rurale .

atto di asservimento dell'area ( **si riferisce all'immobile che non è mai stato costruito con concessione edilizia 29/2007**) , a favore di comune di Licata, contro [REDACTED] derivante da atto unilaterale obbligo edilizio con atto del notaio [REDACTED] del 05/06/2007 trascritto in agrigento ai nn 15794/10235 atto unilaterale d'obbligo edilizio



[REDACTED] proprietarie del terreno sito in Licata conrada Sant'oliva, di HA.1.41.10, Foglio 28, Particella 26, avendo la società [REDACTED] presentato all'ufficio tecnico del comune di Licata una pratica edilizia portante n 405/58 per ottemperare alle vigenti disposizioni di legge in materia di edilizia hanno dichiarato di vincolare la superficie di mq 1034 a parcheggio ed al servizio del fabbricato che sarà realizzato sul detto terreno il tutto ". LE SIGNORE [REDACTED] HANNO ASSUNTO LE OBBLIGAZIONI DI CUI ALL'ATTO PER SE' E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967 N.765, DELL'ART.29 L.R. N.56 DEL 31.05.1980 E DELLA LEGGE N.10 DEL 28 GENNAIO 1977.

atto di asservimento dell'area sita nel comune LICATA identificata al foglio 28 particella 26 della superficie di 14.110 mq, stipulato il 28/05/2004 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 16340 di repertorio, trascritto il 23/06/2004 a Agrigento ai nn. 15888/12284, a favore di comune di Licata, contro [REDACTED] derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio. **Si riferisce al fabbricato capannone agricolo costruito con concessione edilizia n 78/2004**  
Le signore [REDACTED] comproprietarie del terreno in Licata conrada Sant'Oliva esteso HA 1.41.10 foglio 28 particella 26 avendol asocietà [REDACTED] presentato all'ufficio tecnico del comune di Licata un progetto portante il numero 18/04 di pratica edilizia , per ottemperare alle vigenti disposizioni di legge nel realizzare la costruzione , nei confronti del comune di Licata si sono obbligati ad rispettare gli indici di edificabilità espressi nel progetto e hanno vincolato la superficie di mq 14.110 al vincolo di inedificabilità di cui mq 1.500 al vincolo di parcheggio ed al servizio del fabbricato, ai sensi e per effetti della legge 06/08/1967 n. 765 , dell'art. 26 L.R: 56 del 31/05/1980 e della legge n 10 del 28/01/1977.

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 attiva, stipulata il 14/02/2003 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 132428 di repertorio, iscritta il 14/02/2003 a Agrigento ai nn. 3808/240, a favore di [REDACTED] contro società [REDACTED] derivante da mutuo.  
Importo ipoteca: € 520.000,00  
Importo capitale: € 260.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/08/2017 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 18454/7294 di repertorio, iscritta il 17/03/2005 a Agrigento ai nn. 6016/1863, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mutuo fondato.  
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 a Agrigento ai nn. 7474/612, a favore di [REDACTED] contro società [REDACTED] derivante da mutuo.  
Importo ipoteca: € 1.600.000,00  
Importo capitale: € 800.000,00

**In rettifica della nota d'iscrizione del 17/03/2005 nn. 6016/1863 del contratto di mutuo**

##### 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 le trascrizioni nel periodo successivo al pignoramento ispezione ipotecaria per persona giuridica società [REDACTED] n. T 1271780 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 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/1999), con atto stipulato il 02/07/1999 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 50769 di repertorio, trascritto il 28/07/1999 ad Agrigento ai nn. 12594/10917, in forza di atto di compravendita.

Da potere di [REDACTED] per i terreni censiti alla particella 26 28 del foglio di mappa 28, i quali coniugi [REDACTED] ne erano divenuti proprietari giusto atto del 31/05/1989 ai rogiti del notaio [REDACTED] rep. n 6010 trascritto il 30/06/1989 ai nn 10919/122247 mediante il quale i coniugi [REDACTED] hanno acquistato da potere di [REDACTED]

[REDACTED]  
per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1999), con atto stipulato il 14/07/1999 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 50967 di repertorio, trascritto il 19/07/1999 ad Agrigento ai nn. 12023/10433; in forza di atto di compravendita.

Per le particelle 26 -112 28 -22-52-27 del foglio di mappa 28; da potere di [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 23/08/2017 fino al 14/07/1999), con atto stipulato il 13/10/1998 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. 4723 di repertorio, trascritto il 31/10/1988 a agrigento ai nn. 18634/16347, in forza di atto di divisione.

Con tale atto si scioglieva la comunione con i signori [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 85, intestata a [REDACTED] per lavori di intervento di ristrutturazione edilizia nell'ambito di quanto previsto agli art. 17 e 18 delle n.t.a del p.p.r ,intervento di ristrutturazione masseria [REDACTED] rilasciata il 28/05/2002 con il n. 85/2002 di protocollo.

La concessione edilizia è stata trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari il 30/05/2002 ai nn 9611/8524 come bene futuro senza voltura catastale automatica alla società [REDACTED]. L'immobile è di proprietà di [REDACTED] per averlo acquisto con atto di compravendita del 14/07/1999 trascritto il 19/07/1999 ai nn 12023/10433.

Il progetto oggetto prevedeva la ristrutturazione della vecchia masseria [REDACTED] per realizzare un agriturismo la realizzazione di n.23 posti auto per il parcheggio, l'area esterna, i vialett, l'illuminazione - esterna il maneggio con stalla.

Concessione edilizia N. n 78, intestata a [REDACTED] per lavori di di costruzione fabbricato agricolo in c.da sant'oliva , rilasciata il 04/06/2004 con il n. 78/2004 protocollo di protocollo. Immobile è di proprietà di [REDACTED] e insiste sui terreni censiti al foglio 28 particella 26 -112 di proprietà di questi ultimi per averli acquistati con atti di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] ( atto del 02/07/1999 n di rep. 50769)

La concessione è stata trascritta [REDACTED] che avuto la diponibilità del terreno ) in data 22/06/2004 in Agrigento ai nn 15782/12209 come bene futuro senza voltura catastale automatica L'immobile insiste come area di sedime sulla particella 26 e 112 del foglio di mappa 28 , sui terreni di proprietà di [REDACTED] ( 500/1000 quota di proprietà). Oggi l'immobile si trova censito al catasto fabbricati al foglio 28 particella129 sub 1 cat.D/7, inestatarì [REDACTED] per 500/100 ciascuno. Accatastamento d'ufficio ai sensi della legge 78/2010.

Concessione edilizia N. 29/2007, intestata a [REDACTED], per lavori di lavori di cotruzione di un fabbricato da adibire all'imbottigliamneto di vino da realizzarsi in Licata c.da sant'oliva foglio 28 particella 26 -112, rilasciata il 09/07/2009 con il n. 29/2007 di protocollo.

**Si precisa che il fabbricato indicato non è stato costruito.**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. ZONE AGRICOLE - 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 L.R 71/78 come modificato dall'art. 6 della L.R 17/94. - Zona E - Agricola generica. 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. 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. Norme speciali d'intervento. Il rilascio della CONC o dell'AUT segue le modalità e le procedure precisate da eventuali leggi regionali. 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 el 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 planimorfologiche diverse da quelle della nostra cultura rurale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### PRATICA MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato oggetto di una ristrutturazione edilizia, ed è utilizzato come attività di agriturismo lo stesso deve essere accatastato al catasto fabbricati con un nuovo tipo mappale e l'inserimento della cartografia catastale ma sul lato sud adiacente e appoggiato all'immobile è stato costruito un fabbricato abusivo collegato all'immobile agriturismo, che non permette il rilievo geometrico della sagoma del fabbricato per il tipo mappale di inserimento in mappa del fabbricato. La successiva planimetria catastale dell'edificio con la pratica docfa e la relativa planimetria catastale. Nel capannone agricolo è stata costruita un'apertura in difformità al progetto e necessità la chiusura della porta di 4,90x 4,30m e il ripristino della finestra prevista in progetto, quindi le relative e le seguenti pratica catastali pregeo per il nuovo tipo mappale e la variazione catastale con procedura e docfa. Certificati energetici ape ( agriturismo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: I fabbricati devono essere oggetto di un rilievo geometrico celimetrico e tipo mappale con la pratica catastale pregeo, e successivamente censito al catasto fabbricati con la procedura catastale docfa, atto a censire e classificare e successivo elaborato di certificato energetici l'immobile.(APE) ( agriturismo)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- rilievo geometrico, procedure pregeo e docfa: € 10.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Iuzzo  
Pagina 10 di 32





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

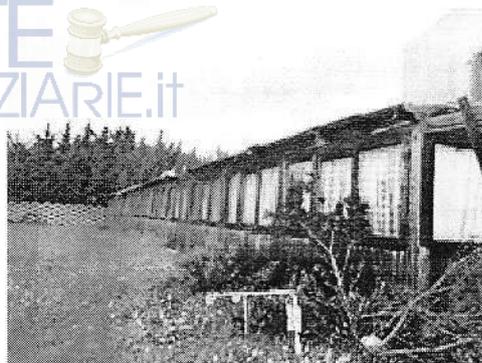
Sono state rilevate le seguenti difformità: adiacente all'immobile agriturismo lato sud ,è stata costruita una sala da pranzo pizzeria in difformità perchè non prevista al progetto collegata fabbricato ricettivo dell'agriturismo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante la demolizione della struttura abusiva del tetto in lamiera e lo smontaggio della struttura in legno.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smontaggio del corpo di fabbrica: €.13.000,00



### ARTICOLA MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla particella 52 sono stati costruiti dei piccoli fabbricati tre piccoli fabbricati e una piscina in una area vincolata la con obbligo edilizio unilaterale ( inedificabilità assoluta) a favore del comune di Licata per cui sulla particella 52 esiste un vincolo di inedificabilità per ottemperare a alle norme in materia edilizia relativo al progetto n.128/01 di pratica edilizia con relativa concessione edilizia per ristrutturazione n 85/2002.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante la demolizione dei fabbricati con la demolizione e la copertura della piscina con un riempimento , atto a livellare , la superficie e creare una continuità con la superficie circostante di quota e di livello.



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione fabbricati e piscina: € 6.000,00



#### CRITICITÀ BASSA

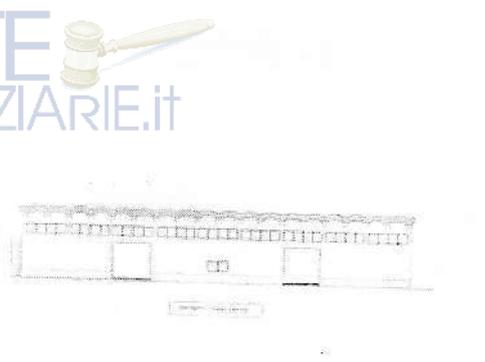
Sono state rilevate le seguenti difformità: nel capannone agricolo sul lato est sono state costruite tre grandi porte di accesso di 4,30x4,90 anziché difformità al progetto 2 porte di 4,30x 4,90 ( per come è previsto in progetto) e una finestra : necessità il ripristino della finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la chiusura di una delle porte di mt 4,30x4,90 mt, e la trasformazione in finestra

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- chiusura porta : € 5.000,00



#### CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il ripristino dell'altezza interna al fabbricato con lo smontaggio del tetto, l'abbassamento della copertura a l'altezza interna a quota 3,60 per come previsto nel progetto. Nella stalla si è rilevato come l'altezza interna del fabbricato è di 4,60 mt. anziché di 3,60 mt per come è indicato nella relazione di progetto che vanno a variare il calcolo dei volumi tecnici. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lo smontaggio della copertura, e il ripristino dell' altezza di progetto del fabbricato a quota mt 3,60 mt. dal piano di calpestio in conformità al progetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- lavori di smontaggio e montaggio tetto in legno: € 20.000,00





25/10/2016 ai nn 17776/15404 è stato effettuato sul terreno originario censito al catasto terreni al foglio 28 particella 112 -52 su cui insite oggi l'immobile.  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BENI IN LICATA C.DA SANT' OLIVA, FRAZIONE C.DA SANT'OLIVA  
**TERRENI AGRICOLI - VIALETTI - PARCHEGGIO**  
DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli Corpo A ( terreni destinato a parcheggio-terreno destinato a strada) con fabbricati costruiti in modo durevole al servizio Corpo B (fabbricato ad uso agriturismo struttura ricettiva ) e Corpo C (Capannone agricolo).

Terreni a destinazione agricola - vialetti - parcheggio- strada a Licata in C.DA Sant' Oliva, frazione c.da Sant'oliva, della superficie commerciale di 93.160,00 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni ubicati in c.da Porretta nella vicinanza dalla strada comunale Porretta si trovano a pochi km da Licata ed dalla s.s. 626 e dalla strada provinciale n.6. Nella zona climatica B 80 s.l.m il clima è tipico della zona collinare litoranea.I fondi hanno dimensione irregolare e sono diverse particelle di terreno accorpate con giacitura collinare in pendenza media e pianeggiante, ed esposizione nord-est. I terreni hanno accesso dalla strada comunale Porretta-Calandrino

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

Si rileva;

I terreni identificati con la particella di terreno 22 e particella 52 sono di confine con la particella 27 (Agriturismo) del foglio di mappa 28.c.t.

Le particelle di terreno identificate al C.T. quali 112 ( confina con la particella di terreno 52), 26 e 28 sono terreni adiacenti e confinanti

Si rileva peraltro come sul terreno identificato alla particella 52 si sono realizzate delle opere non conformi al progetto e alla relativa concessione edilizia n. 85 /2002 del comune di Licata che ha autorizzato la ristrutturazione della vecchia masseria [REDACTED]. La stessa particella è stata vincolata a inedificabilità, è assevitata all' immobile. Atto di asservimento urbanistico obbligo edilizio del 30/05/2002 n. di rep. 12007 ( superficie vincolata mq 53.022)

Le opere non conformi al progetto sono costituite da una piscina realizzata sul terreno della particella 52 (vincolato con inedificabilità).

e tre corpi di fabbricati costituiti da strutture in legno e muratura.

Nonchè adiacente al lato sud fabbricato (agriturismo è stata costruita una sala zona pizzeria difforme al progetto ) con una una struttura in legno che insiste in parte sulle particelle 52 e 22, adiacente all' immobile dell'agriturismo è collegata allo stesso.

Gli immobili su indicati sono stati censiti d'ufficio ai sensi della legge n. 78/2010 art. 19 comma 10 con rendita presunta costituzione del 23/11/2011 protocollo n.AG 0320314 in atti dal 213/11/2011 costituzione (n.19502.1/2011) Pubblicazione albo pretorio conclusa il 02/07/2012 n prot.AG 0007762 del 2012 immobili rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 legge 78/2010.Come categorie D2 immobili alberghi e pesnsioni a fini di lucro.

Immobile catasto fabbricati foglio 28 particella 132 sub 1 categortria D2 insiste sulla particella 52

foglio 28 particella 132 sub 2categortria D2 insiste sulla particella 52

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi  
Pagina 14 di 32



**foglio 28 particella 132 sub 3 categoria D2 insiste sulla particella 52**

**foglio 28 particella 132 sub 4 categoria D4 insiste sulla particella 52**

**Descrizione dei terreni particella 52 -22-112 -26-28 foglio di mappa 28 c.t.**

La conformazione orografica dei terreni è pianeggiante e in parte acclive. Il terreno identificato con la particella 52 in parte è stato trasformato con opere edilizie realizzando dei parcheggi per auto, vialetti e giardini.

La strada di accesso ai fabbricati, e al parcheggio è realizzata in parte in calcestruzzo e in parte in detrito costipato. I vialetti e le zone adiacenti al fabbricato agriturismo sono state pavimentate con blocchi di csl e piastrelle di gres, si è altresì realizzato un giardino con alberi di palme di varie specie, fiori e aiuole.

Nella zona nord della particella di terreno (particella 52) è stata realizzata una stalla per cavalli che metà della quale insiste sulla particella 52 e in parte sulla particella 112.

Sul lato ovest del terreno (particella 52) è stata realizzato un muro di contenimento in blocchi di calcestruzzo per una lunghezza di circa 130 ml.

Il terreno identificato con la particella 22 e ubicato ad ovest della particella 52 e confinate è coltivato a seminativo ha una forma irregolare, con orografia pianeggiante e da un lato confina con tratto ferroviaria linea Canicattì- Licata.

Inoltre sulle particelle di terreno identificate come particella 112 e sulla particella 26 insiste un fabbricato agricolo costruito con concessione n. 78/2004.

Il terreno particella 28 (confinante con la particella 26 e la strada comunale porretta) è un terreno agricolo, ha orografia pianeggiante e possibilità di accesso dalla strada comunale porretta con cui confina.

**Identificazione catastale:**

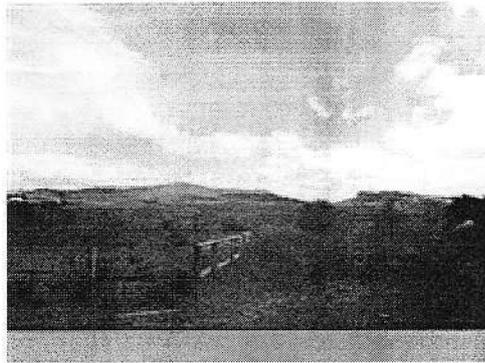
- foglio 28 particella 22 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 5, superficie 23920, reddito agrario 9,88 €, reddito dominicale 43,24 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.  
Coerenze: confina con linea ferroviaria, particella 20, part.87, part. 52, part.23
- foglio 28 particella 52 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 2, superficie 32830, reddito agrario 144,12 €, reddito dominicale 169,55 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984 e frazionamento del 14/03/1986 in atti dal 27/02/1996.  
Coerenze: confina con la particella 22 -part. 87- part.88 -part.21 -part. 25 -part.113- part.112 -part.68 -part.23
- foglio 28 particella 112 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 3, superficie 4317, reddito agrario 43,17 €, reddito dominicale 13,38 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.  
Coerenze: confina con la particella 26- part. 113 - part. 52- part. 69 - part.68 - part. 70  
cronistoria dati catastali: tabella variazione dai Agea del 07/12/2012 tabella variazione culturale del 08/03/2007 frazionamento del 14/03/1986 in atti del 23/02/1996 n 24.2/1986.  
E' stato variato il seguente immobile foglio 28 particella 52 dati derivanti dall'impianto meccanografico del 21/07/1986.
- foglio 28 particella 112 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe uliveto 3, superficie 16923, reddito agrario 74,29 €, reddito dominicale 87,40 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1986.  
Coerenze: confina con la particella 26- part. 113 - part. 52- part. 69 - part.68 - part. 70  
ronistoria dati catastali: tabella variazione dai Agea del 07/12/2012 tabella variazione culturale del 08/03/2007 frazionamento del 14/03/1986 in atti del 23/02/1996 n 24.2/1986.  
E' stato variato il seguente immobile foglio 28 particella 52 dati derivanti dall'impianto



meccanografico del 21/07/1986.

- foglio 28 particella 26 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 14110, reddito agrario 14,57 €, reddito dominicale 43,72 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.  
Coerenze: confina con la particella 112 - part.28- part.70 - part.113
- foglio 28 particella 28 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 1060, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.  
Coerenze: strada comunale Porretta-part.26

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante e in pendenza (media e inclive), una tessitura prevalente medio impasto.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (il più importante centro limitrofo è Licata). 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 610 2 km  
porto distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

adriatico

adriatico



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
seminativo part. 22	23.920,00	x	100 %	=	23.920,00
uliveto part. 52	32.830,00	x	100 %	=	32.830,00
seminativo particella 112	4.317,00	x	100 %	=	4.317,00
porzione uliveto particella 112	16.923,00	x	100 %	=	16.923,00
particella 26	14.110,00	x	100 %	=	14.110,00
particella 28	1.060,00	x	100 %	=	1.060,00
<b>Totale:</b>	<b>93.160,00</b>				<b>93.160,00</b>



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 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 media estensione con un valore 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 pianeggiante e media 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 €/ha

uliveto 13.000, €/Ha

Tali valori verranno rivalutati moltiplicandoli per un coefficiente di rivalutazione (studio dell'università di Salemo 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 6.700,00€ /ha x 2,06 = 13.802,00 €/Ha

uliveto 13.000,00€/Ha x 2,06 = € 26.780,00 €/Ha

Inea istituto nazionale economia Agraria

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

uliveto min 14.000,00 €/Ha max 22.000,00€/ha

agenzie immobiliari Licata

Min 8000,00 €/ha max 23.000,00 €/ha

Listino exeo valori agricoli provincia Agrigento 2017

seminativo

min 3300 €/HA max 18.000€/ Ha

uliveto

min 7.000,00 E/ha max 32.000,00 €/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%-5)

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

Applicando la suddetta formula si ha:

Valore unitario del fondo seminativo = 18.000 €/ha x 0,90 x 1 x 1 x 1 x 0,95 = € 15.390 €/HA

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
-------------------	---------------------------------	-------------------------------	------

**Densità piante**

ordinaria	1,00
irrazionale	0,80

**Coefficienti di differenziazione €/HA 4,50, ( 1x1x1x1)= 32.000,00 €/HA**

**Coefficienti di zona estrinseci,**

Tali caratteristiche dipendono dalla zona e dalla ubicazione e sono omogenee per zone geografiche e tengono conto, in particolare che i terreni risultano geolocalizzati all'interno della azienda agricola, 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, visto anche la presenza di una struttura produttiva in loco.

\* clima

\* infrastrutture di trasporto e di commercializzazione e trasformazione presenti

\* vicinanza di zone e centri d'interesse edificatorio, pochi km dal centro abitato

Per tali caratteristiche si utilizzerà un coefficiente applicativo pari ad 1,08 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

Stima del valore al mq

**Valore uliveto**

C/ha 32.000 x 1,08 = € 34.560 €/ha = €/mq 3.45

**valore seminativo**



€/ha 15350 x 1,34= €/ha 21.490 = €/mq 2,14

**Stima del valore di mercato dei terreni agricoli e trasformati da opere edilizie**

Il valore del mercato dei terreni terrà conto del fatto che parte di essi sono stati trasformati per realizzare opere edilizie di strade, parcheggi viali, e pavimentazione, per cui hanno un valore di mercato diverso dalla stima del fondo agricolo che non hanno subito tale trasformazione o opere di carattere edilizio

**Il valore di stima della particella di terreno 22 del foglio di mappa 28 terreno totalmente agricolo**

**Il terreno ha le caratteristiche del fondo agricolo ;**

**Consistenza della particella mq 23.920**

**valore al mq €/mq 2,14**

Valore di mercato del terreno agricolo particella 22 = mq 23.920 x €/mq 2,14= € 51.231,60

**valore di stima del terreno particella 52**

per determinare il valore di stima del terreno verrà detratta la porzione di terreno della particella 52 che è stata trasformata ed ha perduto le caratteristiche agricole, per realizzare le opere necessarie a rendere fruibile e accessibile la struttura dell'agriturismo, le opere realizzate occupano una parte del terreno per mq 4.631

**valore di stima della particella 52**

**consistenza totale della particella 32.830 mq**

**stima del valore di mercato del terreno particella 52 (parte agricola)**

**parte del terreno trasformata con opere edilizie mq 4.650**

$V_m = 32.560 \text{ mq} - \text{mq } 4650 = \text{mq } 27.910 \times 3,45 = € 85.294,00$  (parte agricola)

**Valore di stima del terreno trasformato della particella 52 (costruzione di strade e vialetti e pavimentazione)**

Il terreno particella 52 in parte è stato trasformato realizzando delle stradelle, parcheggi viali e giardini per un totale di mq 4631

In particolare:

per un consistenza di 900 mq si è realizzato un parcheggio in terra battuta

per consistenza di mq 957 si è realizzata una strada di accesso in strada in terra battuta

per una consistenza di mq 2774 si è realizzato un giardino con vialetti pavimentati.

**totale opere realizzate mq 4631**

**Valore di costo del parcheggio mq 900 x €/mq 15,00= € 13.500,00**

**valore di costo della stradella mq 957 x €/mq 15 = € 14.355,00**

**valore di costo del giardino e vialetti**

**27.74 mq x €/mq 15,00= € 41.610,00**

**valore del muro di contenimento in cls. € 3.000,000**

**valore totale dei terreni e agricoli compreso le opere realizzate su parte della particella 52**

$VM = € 41.610,00 + € 13.500,00 + € 14.355,00 + € 3.000,00 + € 85.294,00 = € 157.559,00$  (stima della particella 52)

**Il valore di mercato del terreno (particella 52) = € 157.559,00**

**Valore di stima del terreno particella 112 (terreno agricolo)**



Porzione AA seminativo mq 4312 x €/mq 2,140 = € 9.262,17

porzione AB uliveto mq16923 x €/mq 3,45=€ 55.941

Valore di stima del terreno agricolo particella 112

€ 9.262,17 + € 55.941=€ 65.203,75

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima particella 26 seminativo

mq 14 110 - mq 1200 ( area di sedime del fabbricato agricolo) = mq 12.910

mq 12.910 x 2,14 €/mq=€ 27.627,40

valore di stima del terreno particella 28 seminativo agricolo

- mq 1060 x 2,14 €/mq=€ 2.268,40

Valore totale dei terreni

valore di stima dei terreni particella 52+ particella 22 + particella 112 + particella 26 + particella 28=

€ 157.559, 00+ € 51.231,60 + € 65203 + € 27627,40 + € 2.268,00= € 252.675,00 ( valore di mercato dei terreni)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 252.675,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 252.675,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 252.675,75

BENI IN LICATA C.DA SANT' OLIVA, FRAZIONE C.DA SANT'OLIVA

**AGRITURISMO**

DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato ad uso Agriturismo a Licata in C.DA Sant' Oliva, frazione c.da Sant'oliva, della superficie commerciale di 546,20 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- L'immobile è un agriturismo struttura ricettiva, ristrutturato con concessione n.85 del 28 maggio 2002, la concessione edilizia è stata trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari il 30/05/2002 ai nn. 9611/8524 alla società [REDACTED] che ha la disponibilità dell'immobile. I lavori di ristrutturazione edilizia sono stati realizzati sulla vecchia masseria [REDACTED]. Il fabbricato è destinato ad agriturismo, si accede dalla via comunale Porretta per mezzo di un viale che giunge all'immobile. Sul prospetto sud è ubicata la reception, il bar con ammessi servizi e la cucina. All'interno dell'immobile si trova un atrio cortile, da cui per mezzo di una scala si giunge al piano primo con prospetto dove si trovano quattro camere e servizi igienici.

Al piano terra lato est, si trovano altre camere, come così al lato nord, con servizi igienici ennessi.

Sul lato ovest dell'immobile si trova una sala da pranzo e cucina.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi  
Pagina 22 di 32



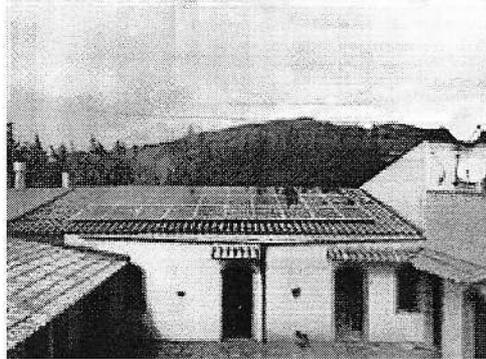
L'immobile si trova in stato mediocre di manutenzione e di conservazione.

Esternamente sul lato est del fabbricato si trova un ampio giardino con vialetti aiuole e alberi, adiacente si trova un ampio posteggio auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

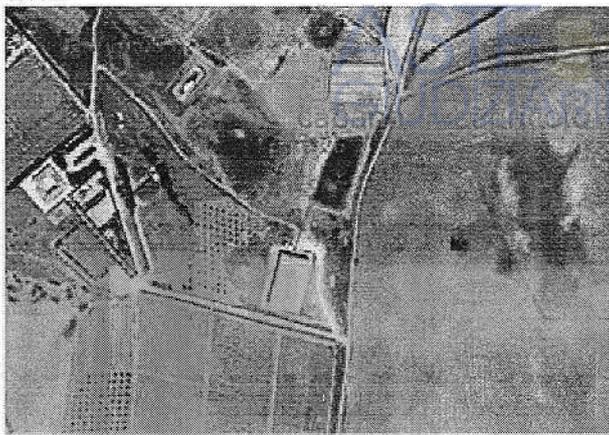
- foglio 28 particella 27 (catasto terreni), qualità/classe fabbricato rurale, superficie 610, piano: terra, intestato a [REDACTED] 500/100 ciascuno

Immobile ristrutturato nel 2002.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (il più importante centro limitrofo è Licata). 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 610 2 km

porto distante 3 km

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	media:	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	sotto la media:	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	sotto la media:	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	media:	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	sotto la media:	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	sotto la media:	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** doppia anta a battente realizzati in alluminio ☆☆☆☆☆☆☆☆

**infissi interni:** doppia anta realizzati in alluminio ☆☆☆☆☆☆☆☆

**manto di copertura:** realizzato in copposciliano ☆☆☆☆☆☆☆☆

con coibentazione in assente ☆☆☆☆☆☆☆☆

**pareti esterne:** costruite in muri in pietra con ☆☆☆☆☆☆☆☆

coibentazione in assente, il rivestimento è ☆☆☆☆☆☆☆☆

realizzato in intonaco di calce ☆☆☆☆☆☆☆☆

**pavimentazione esterna:** realizzata in gres ☆☆☆☆☆☆☆☆

ceramico ☆☆☆☆☆☆☆☆

**pavimentazione interna:** realizzata in gres ☆☆☆☆☆☆☆☆

ceramico ☆☆☆☆☆☆☆☆

**protezioni infissi esterni:** persiane realizzate in ☆☆☆☆☆☆☆☆

misto alluminio-legno ☆☆☆☆☆☆☆☆

**rivestimento interno:** posto in bagni realizzato in ☆☆☆☆☆☆☆☆

ceramica ☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

**elettrico:** sotto traccia, la tensione è di 220V- ☆☆☆☆☆☆☆☆

380V ☆☆☆☆☆☆☆☆

**idrico:** sottotraccia con alimentazione in con ☆☆☆☆☆☆☆☆

autoclave, la rete di distribuzione è realizzata in ☆☆☆☆☆☆☆☆

coa alimentazione ☆☆☆☆☆☆☆☆

**termico:** solare termico ☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

**scale esterne:** unica rampa costruite in c.a ☆☆☆☆☆☆☆☆

**strutture verticali:** costruite in muri in pietra ☆☆☆☆☆☆☆☆

**solai:** solaio misto con travetti prefabbricati e ☆☆☆☆☆☆☆☆

completamento in opera ☆☆☆☆☆☆☆☆

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
agriturismo	506,00	x	100 %	=	506,00
balconi	10,80	x	25 %	=	2,70



tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi  
Pagina 24 di 32

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4627c81023599a35a22bb6b701678f



cortile	150,00	x	25 %	=	37,50
<b>Totale:</b>	<b>666,80</b>				<b>546,20</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



#### ACCESSORI:

**ricovero animali (stalla)**, composto da in diversi piccoli box all'interno di un grande vano, sviluppa una superficie commerciale di **300,00** Mq, è costruito con la concessione 85/28/maggio 2002.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 129 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 1.008,00 Euro, intestato a [redacted]

Gli immobili sono stati censiti d'ufficio ai sensi della legge n 78/2010 art 19 comma 10 con rendita presunta costituzione del 23/11/2011 protocollo n.AG 0320314 in atti dal 213/11/2011 costituzione ( n.19502.1/2011) Pubblicazione ad albo pretorio conclusa il 02/07/2012 n.prot.AG 0007762 del 2012 immobili rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 legge 78/2010: L'immobile insiste parte sulla particella 52 e in parte sulla particella 112, terreni di proprietà delle signore [redacted]

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Stima del valore di mercato utilizzando il criterio di stima del valore di costo oricostruzione**

Il valore di un fabbricato è dato dal valore del terreno e dalle spese da sostenere per l'edificazione; nel caso in stima riguarda un fabbricato esistente, per cui il valore di ricostruzione è

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



dato dalle spese necessarie da sostenere per l'edificazione di un fabbricato avente la stessa funzionalità, considerato nel suo stato di conservazione attuale. Tali spese sono comprese nel costo di costruzione del fabbricato, delle spese generali all'edificazione e del valore del terreno edificato.

La necessità di tale criterio di stima si utilizza nella mancanza di un mercato attivo e continuo di alcune tipologie di fabbricati (fabbricati rurali, fabbricati ricettivi come nel caso in stima), tenuto conto del fatto che non esiste o sono insufficienti i prezzi di mercato di beni simili.

**Procedimento sintetico per determinare il valore di costo o di ricostruzione.**

**il valore di ricostruzione risulta dalla seguente formula:**

**VK = costo unitario x dimensione del fabbricato x coefficiente di vetustà**

**Il Costo di ricostruzione unitari di fabbricati agriturismo sono:**

- per medie dimensioni mq	750,00 €/mq
parcheggio fuori terra scoperto	60,00 €/mq
Giardino vialetti	30,00 €/mq

**Le spese generali sono (profitto impresa, direzioni lavori, concessione edilizia per progetto) = 15%**

**VK = costo unitario x dimensione del fabbricato industriale x coefficiente di vetustà**

**Valore del costo di costruzione = €/mq 750 x 660 mq = € 495.000**

**Costo spese generali = costo di costruzione x 15% = € 495.000 x 15% = € 74.250**

**VKR = Valore totale del costo di ricostruzione = € 495.000,00 + € 74.250 = € 569.250**

deprezzamento del fabbricato agriturismo (considerando lo stato vetustà e di manutenzione) decurtazione del 25% =

**Valore del costo di ricostruzione = costo totale x coefficienti di vetustà = € 569.250 x 25% = € 142.312,50**

**Valore dell'immobile nello stato in cui si trova = € 569.250 - € 142.312,50 = € 426.937,50**

**Costo di sistemazione esterna, con pavimentazione interna con massetto e pavimentazione in gres ceramico**

**totale mq 554 x 40 €/mq = € 22.160**

**Valore dell'agriturismo = € 426.937,50 + € 22.160 = € 449.097,50**

**valore al mq € 744,67**

**Valore della stalla con maneggio**

**mq 300x 100 €/mq = € 30.000,00**

**Vm = valore totale del corpo in stima agriturismo + stalla**

**Valore corpo = € 449.097,50 + € 30.000,00 = € 479.097,50**

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

**Valore a corpo:**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

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

**€ 521.487,00**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi  
Pagina 26 di 32



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 521.487,00

BENI IN LICATA C.DA SANT' OLIVA, FRAZIONE C.DA SANT'OLIVA

## CAPANNONE AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

Capannone agricolo a Licata in c.da Sant' Oliva, frazione c.da Sant'oliva, della superficie commerciale di 1.200,00 mq per la quota di piena proprietà;

500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

500/100 di piena proprietà [REDACTED]

La concessione edilizia n 78/2004 per lavori di costruzione fabbricato agricolo è stata trascritta in data 22/06/2004 in Agrigento ai nn 15782/12209 a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] immobile costituito sui terreni individuati al foglio 28 particella 26 e particella 112, di piena proprietà per 500/1000 ciascuno di [REDACTED] ha avuto la disponibilità dei terreni e dell'immobile.

Il fabbricato a pianta rettangolare con una altezza interna di mt 7 gran parte del fabbricato si sviluppa al piano terra mentre per circa 240 mq si sviluppa al piano primo soppalcato dove sono ubicati i servizi igienici gli spogliatoi la zona uffici accessibile da due scale una interna e una esterna in metallo..

Al piano terra è ubicata la zona deposito e lavorazione prodotti direttamente accessibile dall'esterno.

Il fabbricato è in modesto stato di manutenzione e vetustà, manca parte degli impianti e il pavimento piano terra è in massetto di calcestruzzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala interna e esterna, ha un'altezza interna di 7 mt. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 131 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.032,00 Euro, intestato a [REDACTED] derivante da costituzione del 23/11/2011 protocollo n. AG 0320312 in atti dal 23/11/2011 costituzione n.19501.1/2011

L'immobile è stato accatastato con annotazione di rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma 10 del 78/2010 pubblicazione all'albo pretorio conclusa il 02/07/2012 (prot. n AG0077268 del 2012). Gli immobili sono stati censiti d'ufficio ai sensi della legge n78/2010 art 19 comma 10 con rendita presunta costituzione del 23/11/2011 protocollo n.AG 0320314 in atti dal 23/11/2011 costituzione (n.19502.1/2011) Pubblicazione ad albo pretorio conclusa il 02/07/2012 n prot,aG 0007762 del 2012 immobili rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 l. 78/2010 L'immobile è stato costruito sui terreni censiti al foglio 28 particella 26 e particella 112 (catasto terreni) di proprietà di [REDACTED]

- Cronistoria dati catastali;

Immobile censito al catasto fabbricati al foglio 28 particella 131 sub 1 dati derivante da costituzione del 23/11/2011 protocollo n AG 0320312 in atti dal 23/11/2011 costituzione n 1950.1/2011

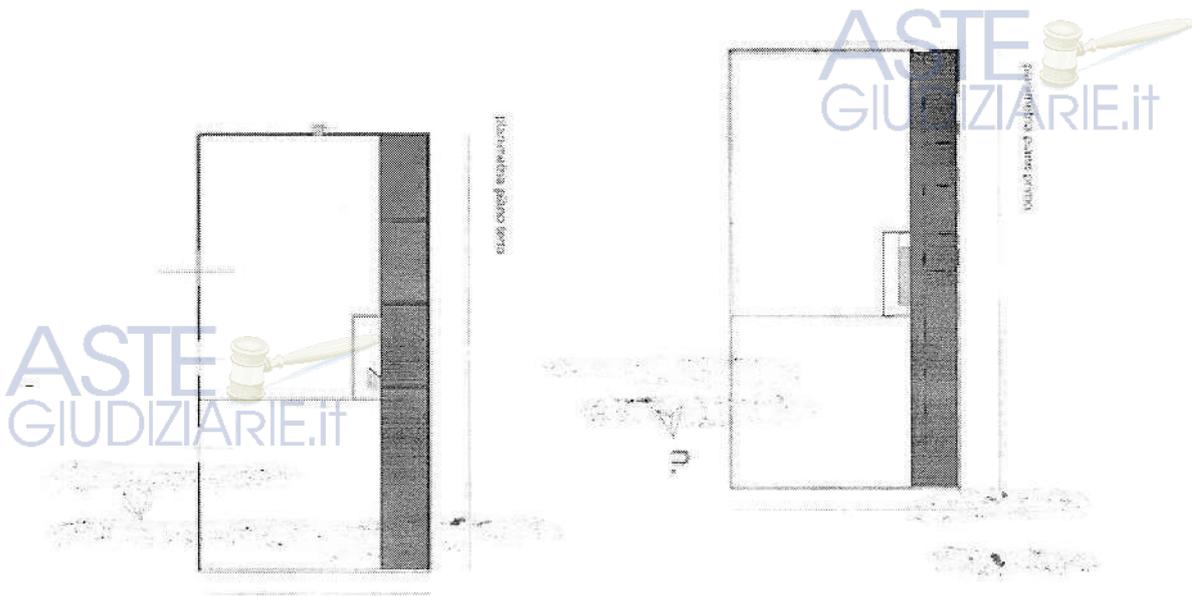
L'immobile deriva per essere stato edificato sulle particella 26 del foglio 28 catasto terreni dati derivante dall'impianto meccanografico del 21/07/1984.

Ed in parte insiste sul terreno particella 112 del foglio di mappa 28 catasto terreni dati derivante da frazionamento del 14/03/1986 in atti dal 23/02/1996 n 24.2.96

Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 21/07/1984

**Immobile costruito nel 2004.**





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (il più importante centro limitrofo è Licata). 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 610 2 km  
porto distante 3 km

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	SCALFO	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	ASSOLTO	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	SCALFO	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	ASSOLTO	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	SCALFO	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	STRUTTURE	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	SCALFO	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile manca in parte degli impianti tecnologici e del pavimento interno piano terra

Delle Componenti Edilizie

*infissi esterni:* doppia anta battente realizzati in ferro SCALFO ☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* anta scorrevole realizzati in ferro STRUTTURE ☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in onduline di lamiera con coibentazione in assente MANTO COPERTURA ☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in pannelli prefabbricati in calcestruzzo con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco le vigne MURATURE ☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in massetto di cemento PAVIMENTAZIONE ☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale:* interna e esterna con rivestimento in ferro SCALE ☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia. manca parte l'impianto ELETTRICO ☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*scale interne:* realizzate in ferro SCALE INTERNE ☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera SOLAI ☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in pannelli di calcestruzzo e STRUTTURE VERTICALI ☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[92.00 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 524347 registrata in data 22/08/2018

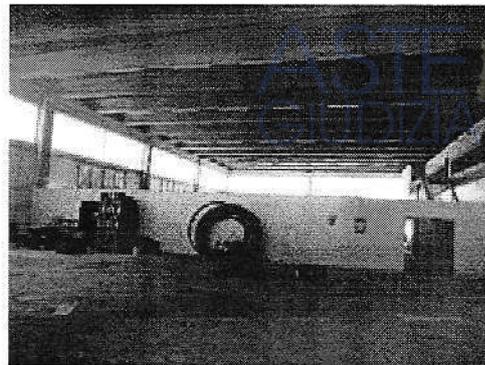
CONSISTENZA:

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
capannone	1.200,00	x	100 %	=	1.200,00
<b>Totale:</b>	<b>1.200,00</b>				<b>1.200,00</b>





ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Stima del valore di mercato utilizzando il criterio di stima del valore di costo.**

Il valore di un fabbricato è dato dal valore del terreno e dalle spese da sostenere per l'edificazione; nel caso in stima riguarda un fabbricato esistente, per cui il valore di ricostruzione è dato dalle spese necessarie da sostenere per l'edificazione di un fabbricato avente la stessa funzionalità, considerato nel suo stato di conservazione attuale. Tali spese sono comprensive del costo di costruzione del fabbricato, delle spese generali all'edificazione e del valore del terreno edificato.

La necessità di tale criterio di stima si utilizza nella mancanza di un mercato attivo e continuo di alcune tipologie di fabbricati (fabbricati rurali, fabbricati industriali come nel caso in stima), tenuto conto del fatto che non esiste o sono insufficienti i prezzi di mercato di beni simili.

Procedimento sintetico per determinare il valore di costo o di ricostruzione.

il valore di ricostruzione risulta dalla seguente formula:

$VK = \text{costo unitario} \times \text{dimensione del fabbricato} \times \text{coefficiente di vetust\`a}$

Il Costo di ricostruzione unitari di fabbricati industriali sono:

per medie dimensioni mq 1500 €/mq min 400,00 -max € 600,00

parcheggio fuori terra scoperto 60,00 €/mq

Le spese generali sono (profitto impresa, direzioni lavori, concessione edilizia per progetto) = 15%

$VK = \text{costo unitario} \times \text{dimensione del fabbricato industriale} \times \text{coefficiente di vetust\`a}$

Valore del costo di costruzione = €/mq 400 x 1200 mq = € 480.000

Costo spese generali = costo di costruzione x 15% = € 480.000 x 15% = € 72000

Valore totale del costo di ricostruzione = € 480.000,00 + € 74.000 = € 552.250,00

Dimensione del fabbricato (considerando lo stato vetust\`a e di manutenzione scarso) decurtazione del 30% =

Valore del costo di ricostruzione = costo totale x coefficienti di vetust\`a = € 552.250 x 30% = € 165.600

Valore dell'immobile nello stato in cui si trova = € 552.50 - € 165.600 = € 387.250,00

Valore al mq € 387.250 / mq 1200 = €/mq 322,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi  
Pagina 30 di 32



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 387.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 387.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 387.250,00

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	terreni agricoli - vialetti - parcheggio	93.160,00	0,00	252.675,75	252.675,75
B	Agriturismo	546,20	300,00	521.487,00	521.487,00
C	capannone agricolo	1.200,00	0,00	387.250,00	387.250,00
				1.161.412,75 €	1.161.412,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 54.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.107.412,75

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: € 166.111,91

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: € 941.300,84



data 31/08/2018

il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe Liuzzi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi  
Pagina 32 di 32

