



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**216/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE

Dott.ssa M.V. Pipitone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

avv. Flavia Di Rosa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2018

creata con Tribu Office 6

**ASTA**legale.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 12



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2016

## LOTTO 8

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

**A**  
terreni agricoli a Licata in c.da Sant'oliva, frazione c.da sant'Oliva, della superficie commerciale di 18.920,00 mq per la quota di:

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

I terreni agricoli ubicati in c.da Porretta, i terreni si trovano a pochi km da Licata ed dalla ss 626 e dalla strada provinciale n.6. nella zona climatica B 80 s.l.m il clima è tipico della zona collinare litoranea., hanno dimensione irregolare e sono delle particelle di terreno accorpate e adiacenti con giacitura collinare in leggera pendenza, ed esposizione sud - ovest. I fondi agricoli sono interclusi non hanno libero accesso dalla via pubblica comunale Porretta, e confinano con il tratto di ferrovia linea Licata-Canicattì e con la particella etirreno 28 al catasto terreni comune di Licata

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

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 72 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 4920, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 15,25 €, indirizzo catastale: c.da sant'oliva, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984  
Coerenze: part. 71, part. 83
- foglio 28 particella 71 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 3920, reddito agrario 6,07 €, reddito dominicale 19,23 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 28 particella 83 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 10080, reddito agrario 10,41 €, reddito dominicale 31,24 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                   | 18.920,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                          | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:      | € 40.488,80              |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | € 34.415,48              |

trova:

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/02/2003 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 132428 di repertorio, iscritta il 14/02/2003 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** cancellata, stipulata il 09/08/2017 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 società [REDACTED] derivante da mutuo.  
Importo ipoteca: € 1.600.000,00.  
Importo capitale: € 800.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2005 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 18454/7294 di repertorio, iscritta il 13/05/2016 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.  
In rettifica dell'iscrizione d'ipoteca del 17/03/2005 ai nn. 6016/1863

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 25/10/2016 a Agrigento ai nn. 17776/15404, derivante da verbale di pignoramento tribunale di Agrigento del 12/10/2016 repertorio n. 2718/2016.

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

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

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



Si rilevano altresì ulteriori trascrizioni; Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] trascritta il 25/11/2016 ai nn 20274/17680 in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 27/05/1999 ai rogiti del notaio [REDACTED] rep. 50162 atto che risulta trascritto il 09/06/1999 ai nn. 9724/8508 mediante il quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] hanno venduto l'intera particella 72 e la di 1/2 della particella 71 del foglio 28 di Licata, che avevano ricevuto forza della successione ereditaria testamentaria apertasi il 02/12/1990 in morte di [REDACTED] testamento pubblico del 02/12/1969 notaio [REDACTED] repertorio ultima volontà numero 837 con verbale del 21/05/1991 ed annotato al n. 5217 del repertorio archivio trascritto il 28/05/1991 ai nn 10041/8978 denuncia di successione n. 506 volume 136 trascritta il 11/04/1992 ai nn. 7760/6799. Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] trascritta il 25/11/2016 ai nn 20273/17679 in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 27/05/1999 ai rogiti del notaio [REDACTED] rep. 50162 atto trascritto il 09/06/1999 ai 9725/8509 mediante il quale i signori [REDACTED] hanno venduto l'intera particella 83 e la quota di 1/2 della particella 71 del foglio di mappa 28 ricevuto in forza di successione ereditaria legittima apertasi il 10/07/1997 in morte di [REDACTED]

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/1999), con atto stipulato il 25/05/1999 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. rep. 50162 di repertorio, trascritto il 09/06/1999 a Agrigento ai nn. 9725 /8509, in forza di atto di compravendita.

Da potere dei signori [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della particella 71 del foglio di mappa 28. Insieme alla particella 72 del foglio 28, così pure con tale atto di compravendita la particella 83 del foglio di mappa 28 da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED]  
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/1999), con atto stipulato il 27/05/1999 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 50162 di repertorio, trascritto il 09/06/1999 a Agrigento ai nn. 9724/8508, in forza di atto di compravendita.

Per la quota indivisa della particella 71 del foglio di mappa 28, da potere dei signori [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E. - Parametri edilizi - Rc: per attrezzature ed infrastrutture produttive, max 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento senza alcun limite volumetrico; - Distacchi stradali non inferiori a quelli fissati dal Dlgs 285/92. - Parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata. - Lotto da edificare, minimo 4.500 mq; - Ivf 0,03 mc/mq per abitazioni o servizi per attività sportive e per il tempo libero; - He m 7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; m 11,50 per gli edifici funzionali. d) Norme speciali d'intervento. Il rilascio della CONC o dell'AUT segue le modalità e le procedure precisate da eventuali leggi regionali. e) Tipologia consentita: Si ammettono solamente tipologie edilizie ispirate alla cultura rurale locale, caratterizzata da organismi unicellulari variamente accorpate in composizioni semplici e sullo schema delle tipologie rurali. La pendenza del tetto massimo è pari al 20% della copertura possibilmente con travi lignee, coppi siciliani, rivestimenti in pietrame calcareo locale o in intonaco di malta a calce grossolana secondo i tipi e le culture locali. infissi in legno o ad effetto legno, secondo le morfologie locali (persiane etc.), vengono privilegiati gli interventi di ristrutturazione o recupero dei manufatti rurali ancorchè ruderali al fine di perseguire e conservare la cultura rurale che va via via scomparendo. Sono vietati interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione, che abbiano caratteristiche planomorfologiche diverse da quelle della nostra cultura rurale. ART. 47 ZONE AGRICOLE 1 - Utilizzazioni ammesse. Sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; ma perseguono anche gli obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. Vi sono ammesse esclusivamente le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo). La parte abitativa degli edifici non potrà superare la volumetria prevista dalle leggi vigenti, applicando i criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali e/o regionali ed in particolar modo dall'art. 22 della LR 71/78 come modificato dall'art. 6 della LR 17/94. 2 - Zona E - 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**.



Catasto  
Comune 1571 Foggia 24 Numero 75 classe 4898 21 mq  
Comune 1571 Foggia 24 Numero 75 classe 4898 21 mq  
Comune 1571 Foggia 24 Numero 75 classe 4898 21 mq  
Comune 1571 Foggia 24 Numero 75 classe 4898 21 mq

Info Comune  
Comune 1571 Foggia 24 Numero 75 classe 4898 21 mq  
Comune 1571 Foggia 24 Numero 75 classe 4898 21 mq  
Comune 1571 Foggia 24 Numero 75 classe 4898 21 mq  
Comune 1571 Foggia 24 Numero 75 classe 4898 21 mq

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

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



## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreni agricoli a Licata in c.da Sant'oliva, frazione c.da sant'Oliva, della superficie commerciale di 18.920,00 mq per la quota di:

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

I terreni agricoli ubicati in c.da Porretta, i terreni si trovano a pochi km da Licata ed dalla ss 626 e dalla strada provinciale n.6. nella zona climatica B 80 s.l.m. il clima è tipico della zona collinare litoranea, hanno dimensione irregolare e sono delle particelle di terreno accorpate e adiacenti con giacitura collinare in leggera pendenza, ed esposizione sud - ovest. I fondi agricoli sono interclusi non hanno libero accesso dalla via pubblica comunale Porretta, e confinano con il tratto di ferrovia linea Licata -Canicatti e con la particella etirreno 28 al catasto terreni comune di Licata

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

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 72 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 4920, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 15,25 €, indirizzo catastale: c.da sant'oliva, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984  
Cocrenze: part. 71, part. 83
- foglio 28 particella 71 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 3920, reddito agrario 6,07 €, reddito dominicale 19,23 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 28 particella 83 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 10080, reddito agrario 10,41 €, reddito dominicale 31,24 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984

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

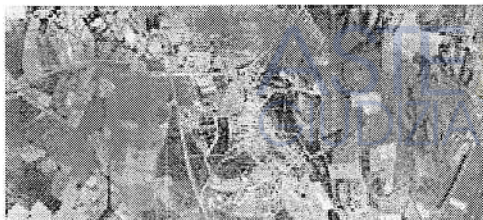


### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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  
porto distante 4 km

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| part.71     | 3.920,00    | x | 100 %  | = | 3.920,00    |
| part. 83    | 10.080,00   | x | 100 %  | = | 10.080,00   |
| part.72     | 4.920,00    | x | 100 %  | = | 4.920,00    |
| Totale:     | 18.920,00   |   |        |   | 18.920,00   |





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONE:

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 terreno oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

Il fondo rustico verrà stimato considerando l'eventuale azienda agraria, che potrà operare su di esso, la stima verrà effettuata a cancello aperto considerando, riguardante solo il capitale fondiario

1) il capitale fondiario costituito dalla terra nuda e miglioramenti fondiari (fabbricati)

Il capitale agrario non verrà considerato.

Il terreno è individuabile nei singoli lotti con superficie fino a 20.000 mq (ha 2) con un valore inversamente proporzionale alla dimensione del fondo.

In particolare il territorio di Licata che si trova ad una zona altimetrica di collina ( mt s.l.m. 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, esposizione nord-est.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

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

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 6700,00 €/ ha

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

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

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



## INEA ISTITUTO NAZIONE ECONOMIA AGRARIA

seminativo zona colina litoranea

min 8500 € Ha max 21000€ Ha

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## AGENZIE IMMOBILIARI LICATA

Min 8000,00 €

max 23.000,00 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LISTINO EDIZ. EXEO VALORI AGRICOLI PROVINCIA AGRIGENTO 2017

seminativo

min 3300 € HA

max 18.000€ Ha

### Coefficienti di differenziazione

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

Fertilità

ottima 1,00

buona 0,90

discreta 0,80

Giacitura

pianeggiante 1,00

acclive 0,95

mediocre 0,90

Accesso

buono 1,00

sufficiente 0,95

insufficiente 0,90

Forma

Regolare 1,00

Normale 0,95

Penalizzante 0,90

Ubicazione

Eccellente 1,00

Normale 0,95

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi  
Pagina 10 di 12





|             |      |
|-------------|------|
| Cattiva     | 0,90 |
| Ampiezza    |      |
| Medio app   | 1,00 |
| Piccolo app | 0,95 |
| Grande app  | 0,90 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

|                                      |                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fertilità: buona:                    | coeff. 0,9 (in quanto livello medio di fertilità della zona)                                                      |
| Giacitura: pianeggiante              | coeff. 1 (in quanto con pendenza inferiore al 2%)                                                                 |
| Accesso: sufficiente                 | coeff. 0,95 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)                                                       |
| Forma: regolare adeguata)            | coeff. 1 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare)                                                         |
| Ubicazione: eccellente confortevole) | coeff. 1 (in quanto prossimo all'abitato e servito di strada)                                                     |
| Ampiezza media                       | coeff. 1 (in quanto la superficie è di ha 2,00 quale quella degli appezzamenti normalmente compravenduti in zona) |

Applicando la suddetta formula si ha:

Valore unitario del fondo seminativo = €/ha  $18000 \times 0,90 \times 1 \times 1 \times 0,95 = \text{€} / \text{ha} 15.390,00$

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica

#### Coefficienti di zona estrinseci,

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

Le caratteristiche peculiari del fondo agricolo considerati sono:

#### clima

infrastrutture di trasporto e 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

seminativo €/ha  $15350 \text{ HA} \times 1,34 = \text{€} / \text{ha} 21.490$

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18.920,00 x 2,14 = 40.488,80

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.488,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.488,80

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi  
Pagina 11 di 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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<br>agricolo | 18.920,00   | 0,00            | 40.488,80          | 40.488,80          |
|    |                     |             |                 | <b>40.488,80 €</b> | <b>40.488,80 €</b> |

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: € 40.488,80

**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: € 6.073,32

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: € 34.415,48

data 28/08/2018

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe Liuzzi

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi  
Pagina 12 di 12