

L1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.**

contro

N. Gen. Rep. 000034/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. ssa **PALAMARA ANTONELLA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. ONOFRIO PUGLISI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 468*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 879*  
*C.F. PGLNFR33A29E209W- P.Iva 00590490843*

con studio in Grotte (Agrigento) VIA ORSINI, 10  
telefono: 0922945580  
cellulare: 3397383813  
fax: 0922945580  
email: puglisiingonofrio@gmail.com



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
DIREZIONE DISTrettuale  
Agrigento, B 20 FEB 2011  
L. CAPELLERRE  
ABBL. CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Beni in Licata (Agrigento)  
Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Licata (Agrigento) frazione Contrada Durrà .

I terreni oggetto di procedura esecutiva si trovano in una zona raggiungibile dalla E 931 percorrendo la S.P. 63 per circa 6 km e poi transitando per una strada di penetrazione agricola per circa 2 km. Tramite una stradella privata in terra battuta della larghezza di circa m. 3 che si svolge sulle particelle 167 e 168 e anche sulla part. 169, si arriva alla particella 169. Essi hanno nell'intero forma regolare, quasi rettangolare di modesta pendenza in direzione n-s e un'estensione complessiva di mq. 35.910 (Ha 3.59.10) . Allo stato attuale le colture presenti sono in parte seminativo (mq. 23.410 circa), in parte uliveto (mq. 7.500 circa) e a vigneto a spalliera con uva da mosto di giovane impianto (mq. 5.000 circa). Il terreno è di buona qualità ed è idoneo alle colture a vigneto analogamente ai terreni circostanti.

Identificato in catasto:

- terreni: in testa a

167 qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 35.70, - reddito agrario: 5,53, - reddito dominicale: 17,52.

Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA'

- terreni: in testa a

168 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1.39.60, - reddito agrario: 14,42, - reddito dominicale: 43,26.

Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA'

- terreni: in testa a

169 qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1.83.80, - reddito agrario: 28,48, - reddito dominicale: 90,18.

Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. DR.SSA PALAMARA ANTONELLA  
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

*Caratteristiche zona:* zona agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

*Caratteristiche zone limitrofe:* agricole

*Collegamenti pubblici (km):* aeroporto (110), autostrada (80), superstrada (20), porto (25).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ a alcun  
titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

**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: Nessuna*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO a favore di **ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO S.P.A. CON SEDE A FIRENZE, contro**

\_\_\_\_\_ a firma di NOTAIO FERRARO ANTONINA in data 18/01/2001 ai nn. 48858, iscritto a AGRIGENTO in data 24/01/2001 ai nn. 1305/68

importo ipoteca: £.480.000.000 (€.247.899,311)

importo capitale: £.240.000.000 (€.123.949,655)

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO a favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA CON SEDE A FIRENZE contro I

data 18/02/2011 ai nn. 331/2011, trascritto a AGRIGENTO in data 15/03/2011 ai nn. 5724/4300

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità****4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|  |        |
|--|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  | € 0,00 |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di ATTO DI DONAZIONE a firma di NOTAIO MONARI BEATRICE in data 09/12/1982 ai nn. 8101/2426 , trascritto a AGRIGENTO in data 31/12/1982 ai nn. 20527/22706 .

**7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna**

|  |
|--|
| Descrizione <b>terreno agricolo</b> di cui al punto <b>A</b> |
|--|

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Licata (Agrigento) frazione Contrada Durrà .

I terreni oggetto di procedura esecutiva si trovano in una zona raggiungibile dalla E 931 percorrendo la S.P. 63 per circa 6 km e poi transitando per una strada di penetrazione agricola per circa 2 km. Tramite una stradella privata in terra battuta della larghezza di circa m. 3 che si svolge sulle particelle 167 e 168 e anche sulla part. 169, si arriva alla particella 169. Essi hanno nell'intero forma regolare quasi rettangolare di modesta pendenza in direzione n-s e un'estensione complessiva di mq 35.910 (Ha 3.59.10) . Allo stato attuale le colture presenti sono in parte seminativo ( mq. 23.410 circa), in parte uliveto (mq. 7.500 circa) e a vigneto a spalliera con uva da mosto di giovane impianto (mq. 5.000 circa). Il terreno è di buona qualità ed è idoneo alle colture a vigneto analogamente ai terreni circostanti.

Identificato in catasto:

- terreni: in testa a

foglio 5 mappale 167 qualità SEMINATIVO, classe 2,  
superficie catastale 35.70, - reddito agrario: 5,53, - reddito domenicale: 17,52.  
Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA' INCA

- terreni: in testa a

foglio 5 mappale 168 qualità SEMINATIVO, classe 3,  
superficie catastale 1.39.60, - reddito agrario: 14,42, - reddito domenicale: 43,26.  
Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA'

- terreni: in testa a

foglio 5 mappale 169 qualità SEMINATIVO, classe 2,  
superficie catastale 1.83.80, - reddito agrario: 28,48, - reddito domenicale: 90,18.  
Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA' INCA

Destinazione urbanistica: **ZONA AGRICOLA**

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 concessione edilizia diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'autorizzazione.

- Con concessione edilizia 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.

c) Norme speciali d'intervento.

Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione segue le modalità e le procedure precisate da eventuali leggi regionali.

d) Tipologia consentita:

Si ammettono solamente tipologie edilizie ispirate alla cultura rurale locale, caratterizzata da organismi unicellulari variamente accorpati in composizioni semplici e sullo schema delle tipologie rurali. La pendenza del tetto massimo è pari al 20% della copertura possibilmente con travi lignee, coppi siciliani, rivestimenti in pietrame calcareo locale o in intonaco di malta a calce grossolana secondo i tipi e le culture locali, infissi in legno o ad effetto legno.

| Destinazione            | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| FOGLIO 5 PARTICELLA 167 | Sup. reale netta | 3.570,00                | 1,00         | 3.570,00           |
| FOGLIO 5 PARTICELLA 168 | Sup. reale netta | 13.960,00               | 1,00         | 13.960,00          |
| FOGLIO 5 PARTICELLA 169 | Sup. reale netta | 18.380,00               | 1,00         | 18.380,00          |
|                         | Sup. reale netta | 35.910,00               |              | 35.910,00          |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Il più probabile valore di mercato del bene destinato alla vendita viene determinato con il metodo *sintetico comparativo parametrico* in cui il parametro è costituito dal prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale. Il metodo adottato è un metodo diretto che permette di conoscere il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, che ha le

medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha ubicazione assimilabile e che è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato. Il prezzo unitario al metro quadrato di terreno stimato deriva dalla considerazione che i prezzi medi di vendita per i terreni coltivati a vigneti nella zona si aggirano intorno a € 2,85/mq. Tenuto conto che circa 7.500 mq sono attualmente coltivati a uliveto, che 23.410 mq circa sono coltivati a seminativo e che soltanto 5.000 mq circa sono coltivati a vigneto a spalliera di giovane impianto, in considerazione dei prezzi noti dei terreni seminativi e di quelli con impianti ad uliveti e ritenuto che i terreni di che trattasi sono potenzialmente coltivabili a vigneto, come lo dimostra la presenza di impianti a vigneto nella zona circostante, si è determinato il valore medio ponderale che è risultato uguale ad € 2,20/mq applicabile all'intero fondo agricolo.

La stima dei terreni viene espressa tenuto conto anche dell'andamento attuale del mercato immobiliare che registra una notevole e crescente flessione dovuta alla crisi economica e finanziaria che scoraggia i potenziali investitori e pone i venditori in una posizione incerta tendente all'abbassamento dei prezzi.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Licata, OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)..

#### 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile         | Superficie totale MQ. | Valore unitario Ponderale EURO | Valore intero EURO | Valore diritto e quota EURO |
|----|------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| A  | terreno agricolo | 35.910                | 2,20                           | 79.002,00          | € 79.002,00                 |

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 11.850,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 67.151,70