

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE



**Esecuzione Forzata**  
**Itaca SPV S.R.L.**  
contro

Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Cattolica Eraclea

N. Gen. Rep. 000047/22

**LOTTO 001 + LOTTO 002**

**Giudice Dr. Matteo De Nes**  
**Custode Giudiziario Gianluca Fanara**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Angelo Monachello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1816*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento*  
*C.F. MNCNGI65S1686620 - P.Iva 01743510942*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via edison 123*  
*telefono: 0922879488*

*fax: 0922879488*  
*email: angelo.monachello@virgilio.it*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Cattolica Eraclea (Agrigento) contrada Sorcio  
Lotto 001**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo, sito in Cattolica Eraclea (Agrigento) contrada Sorcio.

Superficie complessiva di circa mq **24.210**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **13** mappale **9** subalterno **AA**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 00.33.00, - reddito agrario: €. 12,78, - reddito domenicale: €. 28,97.

Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 10 e 120, a sud con la particella 174 ad est con la particella 11 ed ad ovest con la particella 174.

Note: **(allegato n°04)**

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **13** mappale **9** subalterno **AB**, qualità SOMMACCHETO, classe 1, superficie catastale 00.21.80, - reddito agrario: €. 1,01, - reddito domenicale: €. 3,38.

Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 10 e 120, a sud con la particella 174 ad est con la particella 11 ed ad ovest con la particella 174.

Note: **(allegato n°04)**

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **13** mappale **11** subalterno **AA**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00.22.00, - reddito agrario: €. 10,79, - reddito domenicale: €. 10,23.

Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 10, 119, 13, 14 a sud con le particelle 174 e 12 ad est con la particella 26 ed ad ovest con le particelle 174, 9, 10.

Note: **(allegato n°05)**

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **13** mappale **11** subalterno **AB**, qualità SOMMACCHETO, classe 2, superficie catastale 00.68.10, - reddito agrario: €. 1,76, - reddito domenicale: €. 7,03.

Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 10, 119, 13, 14 a sud con le particelle 174 e 12 ad est con la particella 26 ed ad ovest con le particelle 174, 9, 10.

Note: **(allegato n°05)**

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **13** mappale **12** subalterno **AA**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00.10.00, - reddito agrario: €. 4,91, - reddito domenicale: €. 4,65.

Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 11 a sud con la particella 89, ad est con le particelle 26, 27 ed ad ovest con le particelle 89, 174.

Note: **(allegato n°06)**

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **13** mappale **12** subalterno **AB**, qualità PASCOLO, classe 3, superficie catastale 00.48.50, - reddito agrario: €. 1,00, - reddito domenicale: €. 3,51.

Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 11 a sud con la particella 89, ad est con le particelle 26, 27 ed ad ovest con le particelle 89, 174.

Note: **(allegato n°06)**

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **13** mappale **13** subalterno **AA**, qualità VIGNETO, classe 3, superficie catastale 00.06.00, - reddito agrario: €. 2,32, - reddito domenicale: €. 5,27.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Gianluca Fanara  
Perito: Geom. Angelo Monachello



- Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 14, 15, 16 a sud con la particella 11 ad est con la particella 24 ed ad ovest con la particella 11.  
Note: **(allegato n°07)**
- terreni: intestati a (c.f.) **Proprietà 1000/1000 foglio 13 mappale 13 subalterno AB**, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 00.20.20, - reddito agrario: €. 3,13, - reddito domenicale: €. 14,61.  
Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 14, 15, 16 a sud con la particella 11 ad est con la particella 24 ed ad ovest con la particella 11.  
Note: **(allegato n°07)**
- terreni: intestati a (c.f.) **Proprietà 1000/1000 foglio 13 mappale 14 subalterno AA**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00.03.00, - reddito agrario: €. 1,47, - reddito domenicale: €. 1,39.  
Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 17 a sud con le particelle 11, 13 est con la particella 15 ed ad ovest con la particella 119.  
Note: **(allegato n°08)**
- terreni: intestati a (c.f.) **Proprietà 1000/1000 foglio 13 mappale 14 subalterno AB**, qualità sommaccheto, classe 1, superficie catastale 00.03.60, - reddito agrario: €. 0,17, - reddito domenicale: €. 0,56.  
Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 17 a sud con le particelle 11, 13 est con la particella 15 ed ad ovest con la particella 119.  
Note: **(allegato n°08)**
- terreni: intestati a (c.f.) **Proprietà 1000/1000 foglio 13 mappale 15 qualità PASCOLO**, classe 1, superficie catastale 00.05.90, - reddito agrario: €. 0,21, - reddito domenicale: €. 0,91.  
Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 17 a sud con la particella 13 a est con la particella 16 ed ad ovest con la particella 14.  
Note: **(allegato n°09)**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### (satellitare e foto A e B)

L'immobile ricade all'interno della zona "E", agricola del Comune di Cattolica Eraclea, nei pressi del Monte Sorge, dove troviamo la grotta Agnello, all'interno del Parco Nazionale con carattere selvatico, meta di passeggiate turistiche dei luoghi. La zona è isolata con pochi immobili a carattere agricolo nelle vicinanze.

Il bene in perizia, è un terreno agricolo ubicato nella contrada Sorcio posta ad est del Comune di Cattolica Eraclea. Vedi percorso stradale e contesto urbanistico allegati alla documentazione fotografica del lotto 1

Caratteristiche zona: agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Eraclea Minoa, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte Sorge, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Siculiana.  
Collegamenti pubblici (km): tangenziale (3 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario del bene. Alla data del sopralluogo del C.T.U., l'esecutato non si è presentato sui luoghi per la visione dei terreni. Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza del custode giudiziario dott. Fanara Gianluca

## 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**

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Gianluca Fanara  
Perito: Geom. Angelo Monachello

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:*

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A., CREDITO AGRARIO E PESCHERECCIO CON SEDE IN PALERMO C.F. 03987280827. contro

a il 7 (c.f.) C

nato a 105 16 (c.f.)

nata a il 16 (c.f.)

a firma di

notaio Marsala Rosario sede in Porto Empedocle in data 28/12/1992 ai nn. 25300 di

rep. iscritto a Agrigento in data 20/01/2021 ai nn. 985/31

importo ipoteca: €. 52.678,60

importo capitale: €. 26.132,72

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: terreno agricolo in Cattolica Eraclea, c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 13 particelle 9, 11, 12, 13, 14, 15 e terreno agricolo in Cattolica

Eraclea, c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 14 particelle 19, 21, 39, 40, 41 e 42.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Dovalue S.P.A. con sede a Verona c.f. 00390840239 contro

nato a

C ca il c.f.

Proprietà 1000/1000 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 19/04/2022 al n. 861 di repertorio, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 11/05/2022 ai nn. 8312/7215

- (vedi allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: terreno agricolo in Cattolica Eraclea, c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 13 particelle 9, 11, 12, 13, 14, 15 e terreno agricolo in Cattolica

Eraclea, c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 14 particelle 19, 21, 39, 40, 41 e 42.

**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:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna irregolarità.**

Riferito limitatamente a: terreno agricolo in Cattolica Eraclea località Sorcio distinto in catasto al foglio 13 particelle 9, 11, 12, 13, 14, 15.

**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:**

Proprietà 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Marsala Rosario, notaio in Porto Empedocle in data 28/12/1992 ai nn. 25300 di rep. e 10293 di racc., registrato ad Agrigento in data 04/01/1993 ai nn. 35 IT trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 05/01/1993 ai nn. 212/191

(allegato n°01)

Riferito limitatamente a: terreno agricolo in Cattolica Eraclea, c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 13 particelle 9, 11, 12, 13, 14, 15 e terreno agricolo in Cattolica Eraclea c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 14 particelle 19, 21, 39, 40, 41 e 42.

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Gianluca Fanara  
Perito: Geom. Angelo Monachello



- con la particella 24 ed ad ovest con la particella 11.

Note: **(allegato n°07)**

terreni: intestati a

Proprietà 1000/1000 foglio 13 mappale 13 subalterno AB, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 00.20.20, - reddito agrario: €. 3,13, - reddito domenicale: €. 14,61.

Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 14, 15, 16 a sud con la particella 11 ad est con la particella 24 ed ad ovest con la particella 11.

Note: **(allegato n°07)**

- terreni: intestati a

Proprietà 1000/1000 foglio 13 mappale 14 subalterno AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00.03.00, - reddito agrario: €. 1,47, - reddito domenicale: €. 1,39.

Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 17 a sud con le particelle 11, 13 est con la particella 15 ed ad ovest con la particella 119.

Note: **(allegato n°08)**

- terreni: intestati a

Proprietà 1000/1000 foglio 13 mappale 14 subalterno AB, qualità sommaccheto, classe 1, superficie catastale 00.03.60, - reddito agrario: €. 0,17, - reddito domenicale: €. 0,56.

Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 17 a sud con le particelle 11, 13 est con la particella 15 ed ad ovest con la particella 119.

Note: **(allegato n°08)**

- terreni: intestati a

Proprietà 1000/1000 foglio 13 mappale 15 qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 00.05.90, - reddito agrario: €. 0,21, - reddito domenicale: €. 0,91.

Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 17 a sud con la particella 13 a est con la particella 16 ed ad ovest con la particella 14.

Note: **(allegato n°09)**

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggero pendio e parte in pianura

La tessitura è costituita prevalentemente da argilloso e sabbioso

I sistemi irrigui presenti sono nessuno

Le colture in atto sono: erbacee: pascolo, arboree: uliveto e vigneto, di selvicoltura: sommaccheto.

**(vedi allegati catastali n°10)**

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n.266 del 20/12/2018 con il quale dall'Assessorato Regionale Territorio Ambiente, Dipartimento Regionale Urbanistica, ha approvato il nuovo P.R.G. L'immobile è identificato nella zona "E" sub zona "E1" (vedi certificato di destinazione urbanistica Allegato n°02 e 03)

Norme tecniche ed indici: ART. 23

ZONA E

La zona "E" è costituita dalle parti del territorio destinate ad usi agricoli. Tale zona è suddivisa nelle sub-zone E.1 ed E.2

Sub-zona E.1:

Destinazioni d'uso :

a) sono consentiti impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole e invasi artificiali con le seguenti prescrizioni:

Modalità d'intervento;

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- sopraelevazione ed ampliamenti degli edifici esistenti, nei limiti di cui al successivo capoverso;

- Nuove costruzioni su aree libere anche previa demolizione dell'esistente;

Strumenti attuativi : - Singole concessioni;

Parametri Urbanistici :

- indice di fabbricabilità fondiario non maggiore a 0,10 mc/mq; non cumulabile con la residenza

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Gianluca Fanara  
Perito: Geom. Angelo Monachello



- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: P.T +P1
- distanza fra fabbricati 10 m da parete finestrato
- distacco dagli edifici minimo ml.10,00;
- distacco dai confini minimo ml. 10,00'.
- superfici minime del lotto mq. 5.000;

Invasi artificiali:

La localizzazione degli invasi artificiali non è specificata nelle tavole di progetto, ma sarà stabilita attraverso le iniziative progettuali pubbliche e private. Le predette iniziative dovranno adeguatamente risolvere le eventuali interferenze con l'assetto territoriale ( strade, edifici etc ).

La conformità urbanistica o la concessione edilizia è assentita alla condizione che siano ottenuti i nulla osta, autorizzazioni etc prescritte dalle specifiche vigenti disposizioni normative.

Destinazione d'uso:

b) edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per riso agro turistico:

Strumenti attuativi:

- Singola Concessione

Modalità d'intervento

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con interventi all'interno e all'esterno degli edifici;
- demolizioni e ricostruzioni;
- nuove costruzioni;

Parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 0,03 mc/mq;
- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano,
- distacco dagli edifici minimo ml. 10,00;
- distanza minima fra fabbricati mt. 10,00
- distacco dai confini minimo ml. 10,00
- superfici minime lotto mq. 5.000;

(NON SONO CUMULABILI ma possono essere sovrapposti le stesse strutture edilizie di destinazione d'uso (a +b))

Nell'ambito della sub zona E1 si applica il 1° ed il 2° comma dell'art. 23 della L.R. 71/784

-I progetti presentati ai sensi della predetta disposizione di legge dovranno essere corredati da relazione redatta da un tecnico abilitato in cui venga dimostrata la sussistenza del requisito di azienda agricola nonché la consistenza dei fabbricati già adibiti a residenza.

(Sempre alla stessa fine: i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per un massimo di 300 metri cubi) VEDI comma 2° della legge regionale sopra citata.

Cumulabilità della cubatura per i terreni limitrofi o distanti se ricadono nella stessa territorio comunale - Atto notarile per asservimento. (cessione di cubatura e trasferimento di volumetria) art. 22 della L.R. n.16/2016; N.B. l'area in oggetto ricade all'interno dei seguenti vincoli:

-**Vincolo sismico** di cui alla legge 02 febbraio 1974 n.64 e s.m.i.

-**Prescrizioni del Vincolo Idrogeologico per scopi forestali**, ai sensi dell'ex R.D. 3627 del 30-12-1923.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricolo	Sup. reale lorda	24.210,00	1,00	24.210,00
	Sup. reale lorda	24.210,00		24.210,00

Accessori:



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei **fondi agricoli** utilizzato è quello **sintetico comparativo** sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi. Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata. I terreni oggetto della consulenza fanno parte della regione agraria N. 5, comprendente i comuni di Comuni di: AGRIGENTO, CATTOLICA ERACLEA, FAVARA, PORTO EMPEDOCLE, MONTALLEGRO, REALMONTE, SICULIANA. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2010 ed in pubblicazione dall'05-08-2010. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli studi tecnici della zona.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Cattolica Eraclea, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: -Agenzia Immobiliare "Le case di Eracle", via Umberto Nobile n°47 -92011 Cattolica Eraclea, **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

**Mediatori Locali.**

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

(foto dalla n°01 alla n°03)

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno agricolo, che il terreno si presta per le colture in atto, diffuse in questa zona.

- Valore corpo:	€ 36.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 36.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 36.000,00



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11)  
Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli € 1,50 al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
agricola	24.210,00	€ 1,50	€ 36.315,00
- Valore corpo:			€ 36.315,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 36.315,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 36.315,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	24210	€ 36.157,50	€ 36.157,50

**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:	€ 5.423,63
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
Giudizio di comoda divisibilità: si consiglia la vendita dell'intero lotto	

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.733,88
--	-------------

Relazione lotto 001 creata in data 16/05/2024  
Codice documento: E002-22-00047-001

**Beni in Cattolica Eraclea (Agrigento) contrada Sorcio  
Lotto 002**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cattolica Eraclea (Agrigento) contrada Sorcio.

Superficie complessiva di circa mq **20.960**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **14** mappale **21** qualità  
SOMMACCHETO, classe 1, superficie catastale 00.08.70, - reddito agrario: €. 0,40, -  
reddito domenicale: €. 1,35.

Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 23 e 18 a sud con la particella 39  
ad est con la particella 19 ed ad ovest con la particella 22.

Note: **(allegato n°14)**

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **14** mappale **19** qualità  
SOMMACCHETO-ARBORATO, classe 1, superficie catastale 00.04.60, - reddito  
agrario: €. 0,24, - reddito domenicale: €. 0,31.

Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 18 a sud con le particelle 40 e 41  
ad est con la particella 20 ed ad ovest con la particella 21.

Note: **(allegato n°15)**

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ C  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **14** mappale **40** qualità  
MANDORLETO, classe 2, superficie catastale 00.18.00, - reddito agrario: €. 5,58, -  
reddito domenicale: €. 8,83.

Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 19 a sud con la particella 49 ad  
est con la particella 41 ed ad ovest con la particella 39.

Note: **(allegato n°16)**

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ ito a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **14** mappale **39** qualità  
SEMINATIVO-ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.36.70, - reddito  
agrario: €. 4,74, - reddito domenicale: €. 26,54.

Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 21 a sud con la particella 49 ad  
est con la particella 40 ed ad ovest con la particella 38.

Note: **(allegato n°17)**

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **14** mappale **41** qualità  
SEMINATIVO- ARBORATO, classe 1, superficie catastale 00.96.10, - reddito  
agrario: €. 17,37, - reddito domenicale: €. 79,41.

Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 19 e 20 a sud con la particella 54  
ad est con le particelle 50 e 55 ed ad ovest con la particella 40.

Note: **(allegato n°18)**

- terreni: intestati a \_\_\_\_\_ ato a \_\_\_\_\_  
(c.f.) \_\_\_\_\_ Proprietà 1000/1000 foglio **14** mappale **42** qualità  
SEMINATIVO-ARBORATO, classe 1, superficie catastale 00.45.50, - reddito  
agrario: €. 8,22, - reddito domenicale: €. 37,60.

Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 37, 36 e 38 a sud con la particella  
43 ad est con la particella 38 ed ad ovest con la particella 43.

Note: **(allegato n°19)**

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato collabenti sito in Cattolica Eraclea (Agrigento) contrada Sorcio.

Composto da un unico vano, collabenti (**foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7**).

**Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 36,12**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a

E

Proprietà 1000/1000 foglio 14 mappale

41/b

Coerenze: l'unità collabenti confina: a nord, a sud, ad est ed ad ovest con la particella 41.

Note: (allegato n°23)

Si fa presente che il fabbricato collabenti non è stato mai censito ne al catasto fabbricati e ne al catasto terreni. La ditta viene attribuita come da Visura Catastale della part.lla 41 del fg. 14 censita al Catasto Terreni di Cattolica Eraclea. Pertanto verrà iscritta in Catasto Fabbricati in seguito alla redazione di Pratica Pregeo e Docla, già citata nelle difformità catastali, la ditta presente e quella della particella 41 del catasto terreni allegato 23

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A e B)

L'immobile ricade all'interno della zona "E", agricola del Comune di Cattolica Eraclea, nei pressi del Monte Sorge, dove troviamo la grotta Agnello, all'interno del Parco Nazionale con carattere selvatico, meta di passeggiate turistiche dei luoghi. La zona è isolata con pochi immobili a carattere agricolo nelle vicinanze.

Il bene in perizia, è un terreno agricolo ubicato nella contrada Sorcio posta ad est del Comune di Cattolica Eraclea. Vedi percorso stradale e contesto urbanistico allegati alla documentazione fotografica allegati nel lotto 2

Caratteristiche zona:

agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe:

agricole i principali centri limitrofi sono Eraclea Minoa, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte Sorge, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Siculiana.

Collegamenti pubblici (km):

tangenziale (3 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

in qualità di proprietario del bene; alla data del sopralluogo

del C.T.U., l'esecutato non si è presentato sui luoghi per la visione dei terreni. Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza del custode giudiziario dott. Fanara Gianluca

## 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:

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A., CREDITO AGRARIO E PESCHERECCIO CON SEDE IN PALERMO C.F. 03987280827, contro

nato a

(c.f.)

nata a C

(c.f.) T

, a firma di notaio Marsala Rosario sede in Porto Empedocle in data 28/12/1992 ai nn. 25300 di rep., iscritto ad Agrigento in data 20/01/2021 ai nn. 985/31

importo ipoteca: €. 52.678,60

importo capitale: €. 26.132,72

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: terreno agricolo in Cattolica Eraclea, c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 13 particelle 9, 11, 12, 13, 14, 15 e terreno agricolo in Cattolica Eraclea, c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 14 particelle 19, 21, 39, 40, 41 e 42.



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di Dovalue SPA con sede a Verona (c.f.) 00300840230 contro (

proprietà 1000/1000 a

firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 19/04/2022 ai nn. 861 di repertorio, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 11/05/2022 ai nn. 8312/7215

- (vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: terreno agricolo in Cattolica Eraclea, c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 13 particelle 9, 11, 12, 13, 14, 15 e terreno agricolo in Cattolica Eraclea, c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 14 particelle 19, 21, 39, 40, 41 e 42.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna irregolarità.**

Si fa presente che la regolarità urbanistica viene confermata in quanto il fabbricato risulta costruito prima del 1967 in una zona agricola come si evince dai materiali usati per la costruzione e dalle foto allegate nel corpo "B" del lotto 2.

Riferito limitatamente a: Fabbricato Collabenti ubicato nel Terreno agricolo in Cattolica Eraclea località Sorcio distinto in catasto al foglio 14 particelle 41 per ragione identificative individuato con la particella 41 /b.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna irregolarità**

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo in Cattolica Eraclea località Sorcio distinto in catasto al foglio 14 particelle 19, 21, 39, 40, 41 e 42.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Inserimento in mappa della sagoma del fabbricato, mai inserito in mappa.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Pratica Pregeo, all'Agenzia delle Entrate -Ufficio del Territorio di Agrigento (allegato n°20 e 21 DOVE SI EVINCE CHE NELLA PARTICELLA 41 NON RISULTA INSERITO IL FABBRICATO)

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario valutare la Regolarizzazione Catastale con l'inserimento della sagoma del fabbricato costituito da un piano terra oggi collabente.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi, possono così sintetizzarsi presentazione di una "Pratica Pregeo" necessaria per l'inserimento della sagoma del fabbricato, mai censito all'Ufficio del Catasto (non Accatastato).

**Spese Tecniche e Tributi Catastali: € 1.000,00**

**Oneri totali: € 1.000,00**

Riferito limitatamente a: Fabbricato Collabenti ubicato nel Terreno agricolo in Cattolica Eraclea località Sorcio distinto in catasto al foglio 14 particelle 41 per ragione identificative individuato con la particella 41 /b.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Manca della scheda planimetrica necessaria per l'Accatastamento del fabbricato mai censito presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento Ufficio del Catasto**

Regolarizzabili mediante Presentazione di Pratica Docfa, all'Agenzia delle Entrate -Ufficio del Territorio di Agrigento (**planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°22**)

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla verifica della Regolarizzazione Catastale dell'immobile come Unità Collabente, ubicato in c.da Sorcio in territorio di Cattolica Eraclea, posto a piano terra, *distinto in Catasto al fg. 14 part.lla 41.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consistono nella *presentazione* di "Pratica Docfa" per l'inserimento della scheda planimetrica necessaria all'Accatastamento del fabbricato, non censito presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento- per la Dichiarazione di Nuova Costruzione, come UNITA'

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Gianluca Fanara  
Perito: Geom. Angelo Monachello

**COLLABENTI.**

Spese Tecniche e Tributi Catastali: € 1.000,00  
1.000,00

Riferito limitatamente a: Fabbricato Collabenti ubicato nel Terreno agricolo in Cattolica Eraclea località Sorcio distinto in catasto al foglio 14 particelle 41 per ragione identificative individuato con la particella 41 /b.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese straordinarie 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:**

nato a C  
Proprietà 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Marsala Rosario, notaio in Porto Empedocle in data 28/12/1992 ai nn. 25300 di rep. e 10293 di racc. registrato ad Agrigento in data 04/01/1993 ai nn. 35 1T trascritto a Ufficio del Territorio di Agrigento in data 05/01/1993 ai nn. 212/191

(allegato n°01)

Riferito limitatamente a: terreno agricolo in Cattolica Eraclea, c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 13 particelle 9, 11, 12, 13, 14, 15 e terreno agricolo in Cattolica Eraclea, c.da Sorcio distinto in catasto al foglio 14 particelle 19, 21, 39, 40, 41 e 42.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Edificato anteriormente al 01-09-1967** per lavori di un piccolo fabbricato costituito da un unico vano uso deposito e veranda con mangiatoia COLLABENTI

Intestato a

Si fa presente che il fabbricato ubicato in c.da Sorcio a Cattolica Eraclea, nella part.lla 41 del fg. 14, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è stato edificato anteriormente al 01-09-1967, come si può evincere dalle fotografie allegate.

Si rappresenta altresì che il piccolo fabbricato rurale all'attualità è diruto e non risulta censito in Catasto. Vedi foto allegate

Riferito limitatamente a: terreno agricolo in Cattolica Eraclea località Sorcio distinto in catasto al foglio 14 particella 41/b.

**Descrizione terreno agricolo di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Cattolica Eraclea (Agrigento) contrada Sorcio.

Superficie complessiva di circa mq 20960.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a [redacted] ale, nato a C [redacted] )

rieta 1000/1000 foglio 14 mappale 21 qualità SOMMACCHETO, classe 1, superficie catastale 00.08.70, - reddito agrario: € 0,40, - reddito domenicale: € 1,35. Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 23 e 18 a sud con la particella 39 ad est con la particella 19 ed ad ovest con la particella 22.

Note: (allegato n°14)

terreni: intestati a [redacted] nato a Cat [redacted]

1000/1000 foglio 14 mappale 19 qualità SOMMACCHETO-ARBORATO, classe 1, superficie catastale 00.04.60, - reddito agrario: € 0,24, - reddito domenicale: € 0,31.

Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 18 a sud con le particelle 40 e 41 ad est

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Gianluca Fanara  
Perito: Geom. Angelo Monachello



- con la particella 20 ed ad ovest con la particella 21.

Note: (allegato n°15)

- terreni: intestati a [redacted] nato a [redacted] (c.f.)  
Proprietà 1000/1000 foglio 14 mappale 40 qualità MANDORLETO, classe 2, superficie catastale 00.18.00, - reddito agrario: €. 5,58, - reddito domenicale: €. 8,83.  
Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 19 a sud con la particella 49 ad est con la particella 41 ed ad ovest con la particella 39.

Note: (allegato n°16)

- terreni: intestati a [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (c.f.)  
Proprietà 1000/1000 foglio 14 mappale 39 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, classe 2, superficie catastale 00.36.70, - reddito agrario: €. 4,74, - reddito domenicale: €. 26,54.  
Coerenze: il terreno confina: a nord con la particella 21 a sud con la particella 49 ad est con la particella 40 ed ad ovest con la particella 38.

Note: (allegato n°17)

- terreni: intestati a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (c.f.)  
Proprietà 1000/1000 foglio 14 mappale 41 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, classe 1, superficie catastale 00.96.10, - reddito agrario: €. 17,37, - reddito domenicale: €. 79,41.  
Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 19 e 20 a sud con la particella 54 ad est con le particelle 50 e 55 ed ad ovest con la particella 40.

Note: (allegato n°18)

- terreni: intestati a [redacted] nato a Cattolica Eraclea il 27/02/1967 (c.f.)  
età 1000/1000 foglio 14 mappale 42 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, classe 1, superficie catastale 00.45.50, - reddito agrario: €. 8,22, - reddito domenicale: €. 37,60.  
Coerenze: il terreno confina: a nord con le particelle 37, 36 e 38 a sud con la particella 43 ad est con la particella 38 ed ad ovest con la particella 43.

Note: (allegato n°19)

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggero pendio e parte in pianura

La tessitura è costituita prevalentemente da argilloso e sabbioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono a maglia larga

I sistemi irrigui presenti sono nessuno

Le colture in atto sono: erbacee: seminativo, arboree: mandorleto, di selvicoltura: sommaccheto.

(vedi allegati catastali n°20 e 21)

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n.266 del 20/12/2018 con il quale dall'Assessorato Regionale Territorio Ambiente, Dipartimento Regionale Urbanistica, ha approvato il nuovo P.R.G. l'immobile è identificato nella zona "E" sub zona "E1" (vedi certificato di destinazione urbanistica Allegato n°12 e 13)

Norme tecniche ed indici: ART. 23

#### ZONA E

La zona "E" è costituita dalle parti del territorio destinate ad usi agricoli. Tale zona è suddivisa nelle sub-zone E.1 ed E.2

Su b-zona E.1:

Destinazioni d'uso :

a) sono consentiti impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole e invasi artificiali con le seguenti prescrizioni:

Modalità di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- sopraelevazione ed ampliamenti degli edifici esistenti, nei limiti di cui al successivo capoverso;

- Nuove costruzioni su aree libere anche previa demolizione dell'esistente;

Strumenti attuativi :- Singole concessioni;

Parametri Urbanistici :

- indice di fabbricabilità fondiario non maggiore a 0,10 mc/mq; non cumulabile con la residenza

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Gianluca Fanara  
Perito: Geom. Angelo Monachello

- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: P.T + P1
- distanza fra fabbricati 10 m da parete finestrata
- distacco dagli edifici minimo ml.10,00;
- distacco dai confini minimo ml. 10,00'.
- superfici minime del lotto mq. 5.000;

**Invasi artificiali:**

La localizzazione degli invasi artificiali non è specificata nelle tavole di progetto, ma sarà stabilita attraverso le iniziative progettuali pubbliche e private. Le predette iniziative dovranno adeguatamente risolvere le eventuali interferenze con l'assetto territoriale ( strade, edifici etc ).

La conformità urbanistica o la concessione edilizia è assentita alla condizione che siano ottenuti i nulla osta, autorizzazioni etc prescritte dalle specifiche vigenti disposizioni normative.

**Destinazione d'uso:**

b) edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per riso agro turistico;

**Strumenti attuativi:**

- Singola Concessione

**Modalità d'intervento**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia con interventi all'interno e all'esterno degli edifici;
- demolizioni e ricostruzioni;
- nuove costruzioni;

**Parametri urbanistici:**

- indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 0,03 mc/mq;
- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano,
- distacco dagli edifici minimo ml. 10,00;
- distanza minima fra fabbricati mt. 10.00
- distacco dai confini minimo ml. 10.00
- superfici minime lotto mq. 5.000;

(NON SONO CUMULABILI ma possono essere sovrapposti le stesse strutture edilizie di destinazione d'uso (a +b)) Nell'ambito della sub zona E1 si applica il 1° ed il 2° comma dell'art. 23 della L.R. 71/784

-I progetti presentati ai sensi della predetta disposizione di legge dovranno essere corredati da relazione redatta da un tecnico abilitato in cui venga dimostrata la sussistenza del requisito di azienda agricola nonché la consistenza dei fabbricati già adibiti a residenza.

(Sempre alla stessa fine: i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente z comunque per mm più di 300 metri cubi) VEDI comma 2° della legge regionale sopra citata.

Cumulabilità della cubatura per i terreni limitrofi o distanti se ricadono nella stessa territorio comunale - Atto notarile per asservimento, (cessione di cubatura e trasferimento di volumetria) art. 22 della L.R. n.16/2016;

N.B. l'area in oggetto ricade all'interno dei seguenti vincoli:

-**Vincolo sismico** di cui alla legge 02 febbraio 1974 n.64 e s.m.i.

-**Prescrizioni del Vincolo Idrogeologico per scopi forestali**, ai sensi dell'ex R.D. 3627 del 30-12-1923.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
agricolo	Sup. reale lorda	20.960,00	1,00	20.960,00
	Sup. reale lorda	20.960,00		20.960,00

**Accessori:**



Descrizione **fabbricato collabenti** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato collabenti sito in Cattolica Eraclea (Agrigento) contrada Sorcio.

Composto da un unico vano, collabenti (foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7), **posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 36,12**

Identificato al catasto fabbricati: intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
Proprietà 1000/1000 foglio **14** mappale **41/b**

Coerenze: l'unità collabenti confina: a nord, a sud, ad est ed ad ovest con la particella 41.

Note: **(allegato n°23)**

Si fa presente che il fabbricato collabenti non è stato mai censito ne al catasto fabbricati e ne al catasto terreni. La ditta viene attribuita come da Visura Catastale della part.lla 41 del fg. 14 censita al Catasto Terreni di Cattolica Eraclea. Pertanto verrà inserita in Catasto Fabbricati in seguito alla redazione di Pratica Pregeo e Docfa, già citata nelle difformità catastali, la ditta presente e quella della particella 41 del catasto terreni allegato 23

L'edificio è stato costruito nel 1966, ristrutturato nel =

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di interno, ha un'altezza interna di circa ml. 2,26 in media.

**(vedi allegati catastali n°24)**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n.266 del 20/12/2018 con il quale dall'Assessorato Regionale Territorio Ambiente, Dipartimento Regionale Urbanistica, ha approvato il nuovo P.R.G. l'immobile è identificato nella zona "E" sub zona "E1" (vedi certificato di destinazione urbanistica Allegato n°12 e 13)

Norme tecniche ed indici: ART. 23

**ZONA E**

La zona "E" è costituita dalle parti del territorio destinate ad usi agricoli. Tale zona è suddivisa nelle sub-zone E.1 ed E.2

Su b-zona E.1:

Destinazioni d'uso :

a) sono consentiti impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature

agricole e invasi artificiali con le seguenti prescrizioni:

Modalità di intervento;

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sopraelevazione ed ampliamenti degli edifici esistenti, nei limiti di cui al successivo capoverso;
- Nuove costruzioni su aree libere anche previa demolizione dell'esistente;

Strumenti attuativi :

- Singole concessioni;

Parametri Urbanistici :

- indice di fabbricabilità fondiario non maggiore a 0,10 mc/mq; non cumulabile con la residenza
- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: P.T +P1
- distanza fra fabbricati 10 m da parete finestrato
- distacco dagli edifici minimo ml.10,00;
- distacco dai confini minimo ml. 10,00'.
- superfici minime del lotto mq. 5.000;

Invasi artificiali:

La localizzazione degli invasi artificiali non è specificata nelle tavole di progetto, ma sarà stabilita attraverso le iniziative progettuali pubbliche e private. Le predette iniziative dovranno adeguatamente risolvere le eventuali interferenze con L'assetto territoriale ( strade, edifici etc ).

La conformità urbanistica o la concessione edilizia è assentita alla condizione che siano ottenuti i



nulla osta, autorizzazioni etc prescritte dalle specifiche vigenti disposizioni normative.

Destinazione d'uso:

b) edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico;

Strumenti attuativi:

- Singola Concessione

Modalità d'intervento

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- ristrutturazione edilizia con interventi all'interno e all'esterno degli edifici;

- demolizioni e ricostruzioni;

- nuove costruzioni;

Parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria non maggiore di 0,03 mc/mq;

- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;

- numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano,

- distacco dagli edifici minimo ml. 10,00;

- distanza minima fra fabbricati mt. 10.00

- distacco dai confini minimo ml. 10.00

- superfici minime lotto mq. 5.000:

(NON SONO CUMULABILI ma possono essere sovrapposti le stesse strutture edilizie di destinazione d'uso (a + b))

Nell'ambito della sub zona E1 si applica il 1° ed il 2° comma dell'art. 23 della LR. 71/784

-I progetti presentati ai sensi della predetta disposizione di legge dovranno essere corredati da relazione redatta da un tecnico abilitato in cui venga dimostrata la sussistenza del requisito di azienda agricola nonché la consistenza dei fabbricati già adibiti a residenza.

(Sempre alla stessa fine: i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per un massimo di 300 metri cubi) VEDI comma 2° della legge regionale sopra citata.

Cumulabilità della cubatura per i terreni limitrofi o distanti se ricadono nella stessa territorio comunale - Atto notarile per asservimento. (cessione di cubatura e trasferimento di volumetria) art. 22 della L.R. n.16/2016; N.B. l'area in oggetto ricade all'interno dei seguenti vincoli:

-**Vincolo sismico** di cui alla legge 02 febbraio 1974 n.64 e s.m.i.

-**Prescrizioni del Vincolo Idrogeologico per scopi forestali**, ai sensi dell'ex R.D. 3627 del 30-12-1923.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
fabbricato collabenti	Sup. reale lorda	36,12	1,00	36,12
	Sup. reale netta	22,77	1,00	22,77
	Volume reale	90,30	1,00	90,30
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>36,12</b>		<b>36,12</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>22,77</b>		<b>22,77</b>
	<b>Volume reale</b>	<b>90,30</b>		<b>90,30</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: trincea in pietrame e gesso, materiale: muratura, condizioni: scarse.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: scarse.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: tralicci in legno e cannucciato, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inconsistente, condizioni: scarse.

*Infissi esterni:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Gianluca Fanara  
Perito: Geom. Angelo Monachello



Accessori:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei **fondi agricoli** utilizzato è quello **sintetico comparativo** sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi. Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata. I terreni oggetto della consulenza fanno parte della regione agraria N. 5, comprendente i comuni di Comuni di: AGRIGENTO, CATTOLICA ERACLEA, FAVARA, PORTO EMPEDOCLE, MONTALLEGRO, REALMONTE, SICULIANA. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2010 ed in pubblicazione dall'05-08-2010. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli studi tecnici della zona.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Cattolica Eraclea, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: -Agenzia Immobiliare "Le case di Eraclea", via Umberto Nobile n°47 -92011 Cattolica Eraclea, **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

**Mediatori Locali.**

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Peso ponderale: 1  
(foto dalla n°01 alla n°03)

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno agricolo, che il terreno si presta per le colture in atto, diffuse in questa zona.

- Valore corpo:

€ 31.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Gianluca Fanara  
Perito: Geom. Angelo Monachello



- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 31.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 31.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°14,15,16,17,18,19,20 e 21)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli € 1,50 al metro quadrato. Le indagini di mercato sono state svolte su immobili simili sia per caratteristiche estrinseche che intrinseche perciò non si ritiene opportuno applicare correzioni perché il prezzo è imposto dal mercato.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
agricolo	20.960,00	€ 1,50	€ 31.440,00
- Valore corpo:			€ 31.440,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 31.440,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 31.440,00

#### B. fabbricato collabenti

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato collabenti dalla n°1 al 7)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona E.1 del Comune di Cattolica Eraclea), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo: € 3.600,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 3.600,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 3.600,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°22)

Per quanto riguarda l'unità collabenti in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 100,00 al mq di superficie lorda.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
fabbricato collabenti	36,12	€ 100,00	€ 3.612,00
- Valore corpo:			€ 3.612,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.612,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.612,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	20960	€ 31.220,00	€ 31.220,00
B	fabbricato collabenti	36,12	€ 3.606,00	€ 3.606,00
			€ 34.826,00	€ 34.826,00

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Gianluca Fanara  
Perito: Geom. Angelo Monachello

#### 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:

€ 5.223,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: si consiglia la vendita dell'intero lotto

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 29.602,10

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 27.602,10

Relazione lotto 002 creata in data 16/05/2024  
Codice documento: E002-22-000047-002

il perito  
Geom. Angelo Monachello

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Gianluca Fanara  
Perito: Geom. Angelo Monachello

