

**Beni in Licata (Agrigento)
Lotto 003****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo, ubicato in territorio di Licata (Agrigento), in Contrada Calì.
Superficie complessiva di circa mq **18.284**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

Foglio **64** mappale **257**, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 00.78.18, - reddito agrario: € 3,23, - reddito dominicale: € 12,11.

Coerenze: il terreno agricolo confina a Nord con la part.lla 259, a Sud con la part.lla 176, ad Est con la part.lla 260, ad Ovest con la part.lla 17.

Note: **(allegato n°8.a)**

Atto Giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 31/10/2023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n.1215 SENTENZA PER DIVISIONE Voltura n.12515.1/2025-Pratica n.AG0056600 in atti dal 27/03/2025.

FRAZIONAMENTO del 05/12/2018 Pratica n.AG0109140 in atti dal 05/12/2018 presentato il 05/12/2018 (n.109140.1/2018).

- terreni: intestati a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

Foglio **64** mappale **259**, PORZIONE AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 00.17.68, - reddito agrario: € 1,83, - reddito dominicale: € 5,48.

Coerenze: il terreno agricolo confina a Nord con la part.lla 169, a Sud con la part.lla 260, ad Est con la part.lla 197, ad Ovest con le part.lle 17 e 257.

Note: **(allegato n°9.a)**

Atto Giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 31/10/2023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n.1215 SENTENZA PER DIVISIONE Voltura n.12515.1/2025-Pratica n.AG0056600 in atti dal 27/03/2025.

TABELLA DI VARIAZIONE del 06/09/2019 Pratica n.AG0067412 in atti dal 19/09/2019 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.6325.1/2019).

FRAZIONAMENTO del 05/12/2018 Pratica n.AG0109140 in atti dal 05/12/2018 presentato il 05/12/2018 (n.109140.1/2018).

- terreni: intestati a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

Foglio **64** mappale **259**, PORZIONE AB, qualità Pascolo-Arborato, classe 1, superficie catastale 00.86.98, - reddito agrario: € 3,59, - reddito dominicale: € 11,23.

Coerenze: il terreno agricolo confina a Nord con la part.lla 169, a Sud con la part.lla 260, ad Est con la part.lla 197, ad Ovest con le part.lle 17 e 257.

Note: **(allegato n°9.a)**

Atto Giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 31/10/2023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n.1215 SENTENZA PER DIVISIONE Voltura n.12515.1/2025-Pratica n.AG0056600 in atti dal 27/03/2025.

Atto Giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 31/10/2023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

- (AG) Repertorio n.1215 SENTENZA PER DIVISIONE Voltura n.12515.1/2025-Pratica n.AG0056600 in atti dal 27/03/2025.

TABELLA DI VARIAZIONE del 06/09/2019 Pratica n.AG0067412 in atti dal 19/09/2019 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.6325.1/2019).

FRAZIONAMENTO del 05/12/2018 Pratica n.AG0109140 in atti dal 05/12/2018 presentato il 05/12/2018 (n.109140.1/2018).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno agricolo è ubicato nella zona esterna posta a nord del centro abitato, a circa 10 Km da Licata. La zona è servita dalla S.P. Licata-Riesi, anche se da detta strada per arrivare in alcuni lotti di terreno si attraversano delle stradelle in terra battuta di scarsa fattura e difficilmente transitabili soprattutto nel periodo invernale.

foto del contesto urbanistico: satellitare (A, B, C, D) e foto n°1, 2, 3, 4 allegate alla Perizia Precedente

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato nel territorio di Licata in contrada Calì.

Il bene ricade, in zona E, dell'attuale Piano Regolatore. Nelle vicinanze insistono delle aziende agricole a conduzione familiare, da precisare che l'attività predominante del Paese oltre la pesca è l'agricoltura. Da notizie apprese presso il Comune di Licata il terreno si trova in collina a circa 100 metri sopra il livello del mare, i terreni in questa zona sono tendenzialmente argillosi e scheletri.

I fabbricati in esso presenti sono completamente crollati, si intravedono solamente i resti delle mura degli edifici. Tutto il terreno è adibito a pascolo.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Licata, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Litorale di Licata, le attrazioni storiche presenti sono: Barocco Licatense.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (circa 4,00 km.).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il terreno alla data del sopralluogo del C.T.U., si presentava a pascolo cespugliato, al posto dei fabbricati troviamo solamente dei ruderi. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle foto n°5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 allegate alla presente Perizia.

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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota ½;

a firma di Tribunale di Agrigento in data 10/04/1995 ai nn. 938/1995, iscritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 03/12/2008 ai nn. 33013/6561.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 50.000,00

(allegato di cancelleria)

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Calì, distinto in catasto al foglio n°64 part.IIIa 175, 178, 179, 181,15 sub1, 13 sub1.

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1000/1000; a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 12/03/2009 ai nn. 28 di repertorio, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 17/03/2009 ai nn. 6983/5783

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Calì, distinto in catasto al foglio n°64 part.IIIa 175, 178, 179, 181, 15 sub1, 13 sub1.

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.**

Riferito limitatamente a: -Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Calì, distinto in catasto al foglio n°64 part.IIIe 257 e 259.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Voltura della Sentenza nr.1215 del 31-07-2014 con Verbale di Estrazione a sorte all'Udienza del 23-10-2015 e successiva Ordinanza di Accoglimento n. Cronol. 15577/2023 del 31-10-2023 R.G.1485/2011-2.**

Regolarizzabili mediante: **Presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Territorio (allegato n°1.a e 2.a)**

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Voltura della Sentenza nr.1265 del 31-07-2014 e dell'Ordinanza di Accoglimento, si fa presente che la presentazione della **Domanda di Voltura al Catasto**, si è resa necessaria per l'inserimento dell'esatta ditta Catastale, degli immobili oggetto della presente.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel presentare all'AdE Ufficio Provinciale di Agrigento -Catasto, la **Domanda di Voltura al Catasto Terreni.**

L'AdE Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione della "DOMANDA DI VOLTURA Cartacea" al Catasto Terreni, effettuata dal C.T.U. con pec in data 14-01-2025, avente prot. 4289 del 15-01-2025-I, rilasciava giusta - Ricevuta di Registrazione di Domanda di Voltura- Prot.IIIo Cod. di Riscontro AG0056600/2025, in data 27-03-2025

(allegato n°3.a)

Riferito limitatamente a: -Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Calì, distinto in catasto al foglio n°64 part.IIIe 257 e 259.

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 insolite alla data della perizia: €0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED]

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

Proprietari dal 13/10/2003 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma del Notaio [redacted] in data 13/10/2003 ai nn. 171999 di repertorio registrato a Licata in data 12/10/2004 ai nn. 355 volume 149 **(allegato di cancelleria)**

Si fa presente che con Testamento Olografo del 13-10-2003, voltura n°2717.4/2008 i [redacted] in seguito alla morte del [redacted] diventavano proprietari della quota indivisa di 125/1000 ciascuno.

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Cali, distinto in catasto al foglio n°64 part.lla 175, 178, 179, 181,15 sub1, 13 sub1.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario per 500/1000 coniugato in regime di separazione dei beni [redacted] [redacted], coniugato in regime di comunione legale dei beni, proprietario per 500/1000.

Proprietari dal 01/07/1991 al 13/10/2003 in forza di Atto di cessione di ragioni Immobiliari a firma di [redacted] data 01/07/1991 ai nn. 13.072 di repertorio, registrato all'Ufficio Registri di Licata in data 05/07/1991 ai nn. 894, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 15/07/1991 ai nn. 13239/11820

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Licata, in c-da Cali, distinto in catasto al foglio n°64 part.lla 175, 178, 179, 181,15 sub1, 13 sub1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo, ubicato in territorio di Licata (Agrigento), in Contrada Cali.

Superficie complessiva di circa mq **18.284**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati [redacted]

[redacted] proprietà per 1/1.

Foglio **64** mappale **257**, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 00.78.18, - reddito agrario: € 3,23, - reddito dominicale: € 12,11.

Coerenze: il terreno agricolo confina a Nord con la part.lla 259, a Sud con la part.lla 176, ad Est con la part.lla 260, ad Ovest con la part.lla 17.

Note: **(allegato n°8.a)**

Atto Giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 31/10/2023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n.1215 SENTENZA PER DIVISIONE Voltura n.12515.1/2025- Pratica n.AG0056600 in atti dal 27/03/2025.

FRAZIONAMENTO del 05/12/2018 Pratica n.AG0109140 in atti dal 05/12/2018 presentato il 05/12/2018 (n.109140.1/2018).

- terreni: intestati [redacted]

[redacted] proprietà per 1/1.

Foglio **64** mappale **259**, PORZIONE AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 00.17.68, - reddito agrario: € 1,83, - reddito dominicale: € 5,48.

Coerenze: il terreno agricolo confina a Nord con la part.lla 169, a Sud con la part.lla 260, ad Est con la part.lla 197, ad Ovest con le part.lle 17 e 257.

Note: **(allegato n°9.a)**

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

- Atto Giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 31/10/2023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n.1215 SENTENZA PER DIVISIONE Voltura n.12515.1/2025- Pratica n.AG0056600 in atti dal 27/03/2025.

TABELLA DI VARIAZIONE del 06/09/2019 Pratica n.AG0067412 in atti dal 19/09/2019 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.6325.1/2019).

FRAZIONAMENTO del 05/12/2018 Pratica n.AG0109140 in atti dal 05/12/2018 presentato il 05/12/2018 (n.109140.1/2018).

- terreni: intestati [redacted] proprietà per 1/1.

Foglio **64** mappale **259**, PORZIONE AB, qualità Pascolo-Arborato, classe 1, superficie catastale 00.86.98, - reddito agrario: € 3,59, - reddito dominicale: € 11,23.

Coerenze: il terreno agricolo confina a Nord con la part.lla 169, a Sud con la part.lla 260, ad Est con la part.lla 197, ad Ovest con le part.lle 17 e 257.

Note: **(allegato n°9.a)**

Atto Giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 31/10/2023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n.1215 SENTENZA PER DIVISIONE Voltura n.12515.1/2025- Pratica n.AG0056600 in atti dal 27/03/2025.

Atto Giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 31/10/2023 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Sede AGRIGENTO (AG) Repertorio n.1215 SENTENZA PER DIVISIONE Voltura n.12515.1/2025- Pratica n.AG0056600 in atti dal 27/03/2025.

TABELLA DI VARIAZIONE del 06/09/2019 Pratica n.AG0067412 in atti dal 19/09/2019 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n.6325.1/2019).

FRAZIONAMENTO del 05/12/2018 Pratica n.AG0109140 in atti dal 05/12/2018 presentato il 05/12/2018 (n.109140.1/2018).

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in leggero pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da roccioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Le colture in atto sono: erbacee: pascolo.

(allegati n°7.a, 8.a e 9.a).

L'appezzamento di terreno agricolo, per la sua estensione si può prestare come suolo edificabile, per la realizzazione di un edificio da adibire a civile abitazione avente potenzialmente un volume di mc. 548,55. Tuttavia le aree edificabili in zone esterne al paese, con una discreta viabilità e in particolare in zone agricole, poco popolate come la zona alla quale appartiene il presente lotto, sono poco ambite rispetto la zona balneare, tra l'altro molto vicina alla città di Licata. Tutto questo fa abbassare il prezzo del terreno agricolo ai fini edilizi speculativi.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n. 150/DRU del 27-06-2000. L'immobile è identificato nella zona "E" aree per l'agricoltura.

(Certificato di destinazione urbanistica allegati alla Precedente Perizia n°23 e 24)

Norme tecniche ed indici: 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

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

prevista dalle leggi vigenti, applicando i criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali e/o regionali ed in particolar modo dell'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 diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione.

-Con Concessione 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: mt. 7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; mt. 11,50 per gli edifici funzionali.

d) Norme speciali d'intervento.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione segue le modalità e le procedure precisate da eventuali leggi regionali.

e) Tipologia consentita:

Si ammettono solamente tipologie edilizie ispirate alla cultura rurale locale, caratterizzate da organismi unicellulari variamente accorpati in composizioni semplici e sullo schema delle tipologie rurali. La pendenza del tetto massimo è pari al 20% della copertura possibilmente con travi lignee, coppi siciliani, rivestimenti in pietrame calcareo locale o in intonaco di malta a calce grossolana secondo i tipi e le culture locali, infissi in legno o ad effetto legno, secondo le morfologie locali (persiane etc.), vengono privilegiati gli interventi di ristrutturazione o recupero dei manufatti rurali ancorché ruderali al fine di perseguire e conservare la cultura rurale che va via via scomparendo.

Sono vietati interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione, che abbiano caratteristiche planimorfologiche diverse da quelle della nostra cultura rurale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	18.284,00	1,00	18.284,00
	Sup. reale lorda	18.284,00		18.284,00

Accessori:

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei fondi agricoli 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. 6**, comprendente i comuni di **Licata** e Palma di Montechiaro. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2009 ed in pubblicazione dall'08-06-2009. Inoltre per quanto 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, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€0,90 al mq.** di superficie terreno.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
Ufficio Tecnico di Licata,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
-Immobiliare GABETTI via Architetto Licata n°1 Licata (AG),
-Mediatori locali.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della discreta viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che la zona non è raggiunta dall'acquedotto per irrigazione, che si tratta di terreno roccioso e si può utilizzare come pascolo.

(allegati alla precedente Perizia foto n°1, 2, 3, 4)

- Valore corpo:	€16.500,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€16.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€16.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Facendo riferimento alle caratteristiche del lotto 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 **€0,90** 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
terreno agricolo	18.284,00	€0,90	€16.455,60
- Valore corpo:			€16.455,60
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€16.455,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€16.455,60

Giudice Dr. Vitalba Pipitone
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Giovanni Intorre

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	18284	€16.477,80	€16.477,80

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:

€2.471,67

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 ritiene opportuno procedere per 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:

€14.006,13

Relazione lotto 003 creata in data 08/04/2025
Codice documento: E002-09-000073-003