



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 162/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DO BANK spa

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Architetto VINCENZO LIUZZI**

CF: LZZVCN71M23B602B

con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11

telefono: 0922738565

email: liuzzi\_vincenzo@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2018

## LOTTO 3

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

**A**

**terreno agricolo** a LICATA, frazione contrada Fontanazze, della superficie commerciale di **4.875,00** mq per la quota di:

- 445/1000 di piena proprietà
- 555/1000 di piena proprietà (

*I terreni agricoli sono in possesso della società vivai su cui insistono delle serre di lavorazione agricola ( serre costituite da teloni in plastica e armatura di ferro). L'orografia dei terreni è in leggera pendenza e si trovano in coordinate gis 37.127849, 13.863008 (latitudine - longitudine) a circa 170 mt. sul livello del mare, situata nella zona collinare del territorio di Licata, in zona climatica B; Si precisa che il fabbricato rurale è stato demolito con annotazione dati derivanti da Variazione del 11/12/2018 protocollo n. AG0110620 in atti dal 17/01/2019 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE DEMOLIZIONE (n. 385.1/2018) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni di stadio: area di fabbricato rurale demolito*

Variazione del 11/12/2018 protocollo n. AG0110620 in atti dal 17/01/2019 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE DEMOLIZIONE (n. 385.1/2018) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni di stadio: area di fabbricato rurale demolita parificata su dichiarazione di parte.

*Si precisa il terreno censito con la particella 318 ha accesso alla via pubblica, mentre i terreni distinti con le particelle 972-974-676*

*sono interclusi.*

Identificazione catastale:

- foglio 69, particella 29 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie mq 200, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 1,30 €
- intestato a

(1) Proprieta` per 445/1000

(1) Proprieta` per 555/1000.

- *derivante da Variazione del 11/12/2018 protocollo n. AG0110620 in atti dal 17/01/2019 VARIAZIONE DI COLT. SU DICHIARAZIONE DI PARTE DEMOLIZIONE (n. 385.1/2018) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni di stadio: area di fabbricato rurale demolito.*

Variazione del 11/12/2018 protocollo n. AG0110620 in atti dal 17/01/2019 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE DEMOLIZIONE (n. 385.1/2018) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni di stadio: area di fabbricati rurale demolita parificata su dichiarazione di parte. Situazione dell'Immobile dal 23/04/2001 reddito Dominicale Agrario 1 69 29 - FABBRICATO RURALE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2000 protocollo n. 107263 in atti dal 23/04/2001 PERMUTA (n. 32546.1/2000) Impianto meccanografico del 21/07/1984.

- foglio 69, particella 318 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 3655, reddito agrario 15,10 € reddito dominicale 25,48 €



- intestato a  
(1) Proprieta` per 445/1000 I  
1 (1) Proprieta` per 555/1000
- derivante da FRAZIONAMENTO del 16/05/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 114.900/1974)  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2000 protocollo n. 107263 in atti dal 23/04/2001 PERMUTA (n. 32546.1/2000)
- FRAZIONAMENTO del 16/05/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 114.900/1974 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69, particella 29 - foglio 69, particella 620 - foglio 69, particella 674 - foglio 69, particella 676 - foglio 69 particella 972 - foglio 69 particella 974 FRAZIONAMENTO del 16/05/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 114.900/1974)
- Impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 69 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie mq 850, reddito agrario 3,51 € reddito dominicale 5,93 €
- intestato a  
Proprieta` per 445/1000 I  
\* (1) Proprieta` per 555/1000
- derivante da FRAZIONAMENTO del 02/01/1987 in atti dal 14/02/1997 (n. 61.2/1987) Notifica Partita 18099
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69 particella 897 Segue ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2000 protocollo n. 107263 in atti dal 23/04/2001 PERMUTA (n. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69, particella 29 - foglio 69 particella 318 - foglio 69, particella 620 - foglio 69, particella 674 - foglio 69, particella 972 - foglio 69 particella 974 FRAZIONAMENTO del 02/01/1987 in atti dal 14/02/1997 (n. 61.2/1987) Notifica Partita 18099 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69, particella 897.
- Impianto meccanografico del 21/07/1984 32546.1/2000)
- foglio 69, particella 972 (catasto terreni), qualita/classe inc. prod 2, superficie mq 75, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €
- intestato a  
(1) Proprieta` per 445/1000  
(1) Proprieta` per 555/1000,
- derivante da FRAZIONAMENTO del 03/10/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 1482.900/1993)  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2000 protocollo n. 107263 in atti dal 23/04/2001 PERMUTA (n. 32546.1/2000) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni tipo n.1482 approvato il 13/05/93 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69 particella 29 - foglio 69 particella 318 - foglio 69 particella 620 - foglio 69 particella 674 - foglio 69 particella 676 - foglio 69 particella 974.
- FRAZIONAMENTO del 03/10/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 1482.900/1993 Impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 69 particella 974 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie mq 95, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,10 €
- intestato a  
(1) Proprieta` per 445/1000 a I  
(1) Proprieta` per 555/1000.
- derivante da FRAZIONAMENTO del 03/10/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 1482.901/1993)  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2000 protocollo n. 107263 in atti dal 23/04/2001 PERMUTA (n. 32546.1/2000) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti



Annotazioni tipo n.1482 approvato il 13/05/93 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69 particella 29 - foglio 69 particella 318 - foglio 69 particella 620 - foglio 69 particella 674 - foglio 69 particella 676 - foglio 69 particella 972

- FRAZIONAMENTO del 03/10/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 1482.901/1993) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 69, particella 26.
  - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69 particella 973 Impianto meccanografico del 21/07/1984
- 

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.875,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 39.585,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 33.647,25</b>
Data della valutazione:	<b>12/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da vivaio  
Giuseppe Sarzana, con numero di repertorio 7132 e raccolta 2578, i soci della società ( ) conferiscono i godimenti alla società vivaio  
di diversi appezzamenti di terreni tra cui i terreni censiti al foglio 69, particella 29, particella 318, particella 676, particella 972, particella 974, la società avrà durata fino al 31/12/2050.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

***atto di asservimento dell'area sita nel comune LICATA identificata al foglio 69 particelle 29-318, trascritto il 01/09/2000 in Agrigento ai nn. 15230/ 13259, a favore di comune di Licata, contro***

***derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO (QUANDO PREVISTO DA LEGGI SPECIALI) SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA in data 2/11/1999 Numero di repertorio 6197 in Notaio SARZANA GIUSEPPE sede LICATA (AG).***



**COSTITUZIONE DI VINCOLO (QUANDO PREVISTO DA LEGGI SPECIALI) SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA in data 2/11/1999 Numero di repertorio 6197 in Notaio SARZANA GIUSEPPE sede LICATA (AG). Immobili in Comune LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE, distinti al Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 29 natura T - TERRENO Consistenza 45 are 90 centiare, Foglio 69 Particella 318 natura T - TERRENO Consistenza 25 are 20 centiare; nonché beni omissis. Sezione D - Ulteriori informazioni I signori**

**, quali proprietari dell'appezzamento di terreno sito in Licata nella contrada Fontanazze esteso nell'intero ha.1.35.60, annotato al n.c.t. del comune di Licata al foglio 69, particelle 348, 23, 6, 29 e 318, per il quale hanno presentato all'ufficio tecnico del comune di Licata un progetto portante il n. 230/99 di pratica edilizia, per ottemperare alle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia, nel realizzare la costruzione dell'imminente progetto edilizio descritto in premessa, in conformità allo stesso, si sono obbligati ) comune di Licata a rispettare gli indici di edificabilità espressi nel citato progetto, ha vincolato la superficie di mq.11.240. Al vincolo di inedificabilità di cui metri mq. 492 a parcheggio ed al servizio del fabbricato realizzato sul detto terreno. I signori**

**e i coniugi**

**, hanno assunto le obbligazioni di cui all'atto per se e propri aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi e per gli effetti della legge 06/8/1967 n.765, dell'art.29 l.r. n.56 del 31/5/1980 e della legge n.10 28/1/1977.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria attiva, stipulata il 31/05/2010 a firma di Notaio SARZANA GIUSEPPE sede LICATA (AG)) ai nn. 28640/12897 di repertorio, iscritta il 31/05/2010 ad Agrigento ai nn. 13094/1696 a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. sede PALERMO (PA) Codice fiscale 05716390827 (domicilio ipotecario eletto CORSO UMBERTO), contro**

**(per la**

**quota di 1/2 per il diritto di proprietà) in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA e**

**derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 28/05/2010 Numero di repertorio 28640/12897 in Notaio SARZANA GIUSEPPE sede LICATA (AG).**

**Importo ipoteca: € 400.000,00**

**Importo capitale: € 200.000,00**

**Durata ipoteca: Durata 10 anni.**

**Grava sugli immobili in Comune LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE distinti al Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 29 natura R FABBRICATO RURALE Consistenza 2 are, Foglio 69 Particella 318 natura T - TERRENO Consistenza 36 are 55 centiare, Foglio 69 Particella 676 natura T - TERRENO Consistenza 8 are 50 centiare, Foglio 69 Particella 972 natura T - TERRENO Consistenza 75 centiare foglio 69 particella 974 consistenza 95 centiare.**

**ipoteca legale attiva, iscritta il 28/06/2010 ad Agrigento ai nn. 14995/1890, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Sede AGRIGENTO (AG) codice fiscale 00833920150 (domicilio ipotecario eletto SALITA DAMARETA), contro**

**(per la**

**quota di 6/18 per il diritto di proprietà).**

**derivante da IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 (ATTO AMMINISTRATIVO del 26/05/2010 Numero di repertorio 67992/2009 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Codice fiscale 00833920150 Sede AGRIGENTO.**

**Importo ipoteca: €168.129,62**



**Importo capitale: €84.064,81**

**Grava sugli immobili in Comune LICATA (AG), distinti al Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 29 natura T -TERRENO, Foglio 69 Particella 318 natura T -TERRENO, Foglio 69 Particella 676 natura T -TERRENO, Foglio 69 Particella 972 natura T - TERRENO, Foglio 69 Particella 974 natura T -TERRENO.**

**ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 25/08/2011 ad Agrigento ai nn. 18348/2160, a favore di**  
**contro**

**(per la quota di 445/1000 per il diritto di proprietà) e**

**(derivante da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Sentenza di CONDANNA (ATTO GIUDIZIARIO del 20/07/2010 Numero di repertorio 1641 CORTE D'APPELLO DI PALERMO Codice fiscale 97001170824 sede PALERMO.**

**Importo ipoteca: E. 25.000,00**

**Importo capitale: €18.134,34**

**Grava sull'intera proprietà degli immobili in comune LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE distinti al Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 29 natura T - TERRENO Consistenza 2 are, Foglio 69, Particella 318, natura T - TERRENO Consistenza 36 are 55 centiare, Foglio 69 Particella 676 natura T - TERRENO Consistenza 8 are 50 centiare, Foglio 69 Particella 972 natura T - TERRENO Consistenza 75 centiare, Foglio 69 Particella 974 natura T - TERRENO Consistenza 95 centiare.**

**ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 25/08/2011 ad Agrigento ai nn. 18377/2162, a favore di**  
**M**  
**sede PALMA DI MONTECHIARO**

**(AG) Codice fiscale 0** , **contro**

**(per la quota di 445/1000**

**per il diritto di proprietà) e**

**(derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - derivante da SENTENZA DI CONDANNA (ATTO GIUDIZIARIO del 20/07/2010 Numero di repertorio 1642 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI PALERMO Codice fiscale 97001170824 sede PALERMO.**

**Importo ipoteca: €100.000,00**

**Importo capitale: €82.169,00**

**Grava sull'intera proprietà degli immobili in comune LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE distinti al Catasto TERRENI Foglio 69, Particella 29 natura T - TERRENO Consistenza 2 are, Foglio 69, Particella 318 natura T - TERRENO Consistenza 36 are 55 centiare, Foglio 69 Particella 676 natura T - TERRENO Consistenza 8 are 50 centiare, Foglio 69, Particella 972 natura T - TERRENO Consistenza 75 centiare, Foglio 69 Particella 974 natura T - TERRENO Consistenza 95 centiare.**

**ipoteca legale attiva, iscritta il 28/03/2017 ad Agrigento ai nn. 4692 / 401, a favore di**  
**RISCOSSIONE SICILIA SPA Sede AGRIGENTO (AG) Codice fiscale 04739330829, contro**

**(per la quota di 445/1000 per il diritto di proprietà), derivante da IPOTECA LEGALE - derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.602/1973 (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO in data 27/03/2017 Numero di repertorio 18749/2015 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Codice fiscale 04739330829 sede AGRIGENTO.**

**Importo ipoteca: €879.329,74**

**Importo capitale: €439.664,87**

**ipoteca legale attiva, iscritta il 07/04/2017 ad Agrigento ai nn. 5302/463, a favore di**  
**RISCOSSIONE SICILIA SPA sede AGRIGENTO Codice fiscale 04739330829, contro**

**(per la quota di 555/1000 per il diritto di proprietà).**

**derivante da IPOTECA LEGALE - derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77**



**DEL D.P.R.602/1973 (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO in data 31/03/2017 Numero di repertorio 18521/2015 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA di fiscale 04739330829 sede AGRIGENTO.**

**Importo ipoteca: €389.573,54**

**Importo capitale: €194.786,77**

**Grava sugli immobili in Comune - LICATA (AG), distinti al Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 29 natura T - TERRENO, Foglio 69 Particella 318 natura T - TERRENO, Foglio 69 Particella 676 natura T - TERRENO, Foglio 69 Particella 972 natura T - TERRENO, Foglio 69 Particella 974 natura T -TERRENO**

**ipoteca legale attiva, iscritta il 18/04/2017 ad Agrigento ai nn. 5849/518, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA sede AGRIGENTO Codice fiscale 04739330829, contro**

**(per la quota di 445/1000 per il diritto di proprietà).**

**derivante da IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.602/1973 (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO in data 16/11/2015 Numero di repertorio 18148/2015 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Codice fiscale 04739330829 sede AGRIGENTO.**

**Importo ipoteca: €216.773,30**

**Importo capitale: €108.386,65**

**Grava sugli immobili in comune LICATA (AG), distinti al Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 29 natura T -TERRENO, Foglio 69 Particella 318 natura T -TERRENO, Foglio 69 Particella 676 natura T - TERRENO, Foglio 69 Particella 972 natura T - TERRENO, Foglio 69 Particella 974 natura T.**

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento, trascritto il 11/07/2018 ad Agrigento ai nn. 11317/9552, a favore di UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00348170101 (per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1), contro**

**(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 8/18) e**

**(derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO del 21/06/2018 Numero di repertorio 1917/2018 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI AGRIGENTO Codice fiscale 80004960847 sede AGRIGENTO.**

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**



per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 14/11/1987).  
In capo a

La quota di 1/9 a Iacopinelli Giuseppe in forza di: Trascrizione nn. 20877 / 18451 del 14/11/1987

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (denuncia registrata al n.359 vol.131 Ufficio  
Successione di Agrigento) a favore del coniuge  
ed i figli

, beni di compendio dell'eredità per la quota di metà indivisa,  
appezzamento di terreno in Licata, Contrada Fontanazze, distinto al Catasto Terreni at foglio 69  
mappali 29 fabbricato rurale di are 2.00, 318 e 676/a Nota di trascrizione Registro generale n. 16021  
Registro particolare n. 13610 del 09/10/2018 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data  
08/02/2000 Numero di repertorio 6740 Notaio SARZANA GIUSEPPE Codice fiscale SRZ GPP 62C23  
G273 C sede LICATA (AG) Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione ACCETTAZIONE  
TACITA DI EREDITA' Immobili Comune - LICATA (AG) Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 29  
Natura R FABBRICATO RURALE Consistenza 2 are. Comune - LICATA (AG) Catasto TERRENI  
Foglio 69 Particella 318 Natura T - TERRENO Consistenza 36 are 55 centiare. Comune - LICATA (AG)  
Catasto TERRENI Foglia 69 Particella 674 Natura T - TERRENO Consistenza 11 are. Comune -  
LICATA (AG) Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 676 Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 50  
centiare. Comune - LICATA (AG) Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 972 Natura T TERRENO  
Consistenza 75 centiare. Comune - LICATA (AG) Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 974 Natura T  
TERRENO Consistenza 95 are. Soggetti a favore Cognome

Per il diritto di  
PROPRIETA' Per la quota di 3/18. Cognome  
Per il diritto di PROPRIETA' per la  
quota di 2/18. Cognome

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18. Cognome

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/18. Soggetto Contro

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 9/18 deceduta in data 22/05/1986. La quota  
di 2/18 a in regime di comunione legale in forza di:



***per la quota di 2/9, in forza di atto di permuta (dal 08/02/2000), con atto stipulato il 08/02/2000 a firma di Notaio SARZANA GIUSEPPE Sede LICATA (AG) ai nn. Numero 6740 di repertorio, trascritto il 01/03/2000 a agrigento ai nn. 3473 / 2953.  
(ATTO NOTARILE PUBBLICO del 08/02/2000 Numero di repertorio 6740 Notaio SARZANA GIUSEPPE sede LICATA (AG))***

***A favore e contro***

***acquista a titolo di permuta per la  
quota di 2/9 per il diritto di proprietà in regime di comunione legale, immobili in Comune di Licata, Contrada Fontanazze, distinti al Catasto Terreni al foglio 69 mappali 29, 318, 674, 676, 972 e 974.***



I  
(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/18 In regime di COMUNIONE LEGALE con

per la quota di 12/18, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2000), con atto stipulato il 01/03/2000 a firma di Notaio SARZANA GIUSEPPE sede LICATA (AG)) ai nn. 6933 di repertorio, trascritto il 30/03/2000 a Agrigento ai nn. 5236/ 4500.

Del 01/03/2000 numero di repertorio 6933 Notaio SARZANA GIUSEPPE Sede LICATA (AG) A favore di

(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 6/18 In regime di COMUNIONE LEGALE con ) e

COMUNIONE LEGALE con

(per il diritto di PROPRIETA' in regime di ) Contro  
(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 12/18)



Immobili in Comune LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE distinti al Catasto Terreni Foglia 69 Particella 29 natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 2 are, Foglia 69 natura T - TERRENO Consistenza 36 are 55 centiare, Foglio 69 Particella 676 Consistenza 8 are 50 centiare, Foglio 69 Particella 972 natura T - TERRENO Consistenza 75 centiare, Foglio 69 Particella 974 natura T - TERRENO Consistenza 95 centiare. In capo a

: Trascrizione nn.20877/18451 del 14/11/1987

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (denuncia registrata al n.359 vol.131 Ufficio Successioni di Agrigento) A favore del coniuge

1

1

5

deceduta il giorno 22/05/1986, beni di compendio dell'eredità per la quota di metà indivisa, appezzamento di terreno in Licata, Contrada Fontanazze, distinto al Catasto Terreni al foglio 69 mappali 29 fabbricato rurale di are 2.00, 318 e 676/a; In capo a



Trascrizione nn.20877/18451 del 14/11/1987 CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE  
(denuncia registrata al n.359 vol.131 Ufficio Successioni di Agrigento) A favore del coniuge

deceduta il giorno 22/05/1986, beni di  
compendio dell'eredità per la quota di metà indivisa, appezzamento di terreno in Licata, Contrada  
Fontanazze, distinto al Catasto Terreni al foglio 69 mappali 29 fabbricato rurale di are 2.00, 318 e  
676/a; Notaio SARZANA GIUSEPPE Codice fiscale SRZ GPP 62C23 G273C sede LICATA (AG)  
Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili Comune - LICATA (AG) Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 29 Natura FABBRICATO  
RURALE Consistenza 2 are. Comune - LICATA (AG) Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 318  
Natura T - TERRENO Consistenza 36 are 55 centiare. Comune - LICATA (AG) Catasto TERRENI  
Foglio 69 Particella 674 Natura T - TERRENO Consistenza 11 are. Comune - LICATA (AG) Catasto  
TERRENI Foglio 69 Particella 676 Natura T- TERRENO Consistenza 8 are 50 centiare. Comune  
LICATA (AG) Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 972 Natura T - TERRENO Consistenza 75  
centiare. Comune - LICATA (AG) Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 974 Natura T - TERRENO  
Consistenza 95 are.



Soggetti a favore

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/18. Cognome

PROPRIETA' Per la quota di 2/18. Cognome  
L

Per il diritto di

Per il diritto di PROPRIETA' Per la



quota di 2/18. Soggetto Contro  
(

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 9/18 deceduta in data 22/05/1986. In capo a



## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

*PRG -Nel piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "E" (agricola).*

*Certificato di destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 18 L. 47/85).*

*"IL RESPONSABILE DELLA P.O. N°7 Vista l'istanza, registrata in entrata con prot. n°61769 del 18/10/2019, a firma dell'Arch. Vincenzo Liuzzi, residente a Canicatti in via Togliatti, n°46, in qualita di CTU incaricato dal Tribunale di Agrigento, con la quale si chiede il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 18 L. 47/85), per il terreno distinto in catasto alle particelle n°24-349-286-287-378-29-318-676-972-974-674 del foglio di mappa 69; Visti gli atti d'ufficio;*



**CERTIFICA** Che l'appezzamento di terreno, distinto in catasto alle particelle n°24-349-286-287-378-29-318-676-972-974-674 del foglio di mappa 69; 1) Secondo il P.R.G. approvato con D.A. 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti, ricade nella zona "E" (agricola generica);

2)

Lo stesso terreno, per la realizzazione di progetti di opere pubbliche approvati o in itinere, per come risulta dai dati trasmessi dal Dip.to LL.PP. con nota prot. n°5571 del 01/02/2010, soggiace alle seguenti prescrizioni: Nessuna. N.B. - Ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/01, a far data del 30/06/2008 si intendono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio previsti nel P.R.G. - Visto l'art. 6 bis L. 241/90 come introdotto con Legge 190/12, si attesta l'assenza di conflitto d'interesse. Licata, li 22/10/2019 Il Responsabile del Procedimento (Geom. e fit) Ripellino) IL RESPONSABILE DELLA P.O. N.7 (Determina Sindacale n°98 del 4/9/2019) (Arch. Giuseppe Ferraro) Capo Settore Incaricato)"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LICATA CONTRADA FONTANAZZE, FRAZIONE CONTRADA FONTANAZZE

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a LICATA, frazione contrada Fontanazze, della superficie commerciale di **4.875,00** mq per la quota di:

- 445/1000 di piena proprietà (
- 555/1000 di piena proprietà (

*I terreni agricoli sono in possesso della società vivai su cui insistono delle serre di lavorazione agricola ( serre costituite da teloni in plastica e armatura di ferro). L'orografia dei terreni è in leggera pendenza e si trovano in coordinate gis 37.127849, 13.863008 (latitudine - longitudine) a circa 170 mt. sul livello del mare, situata nella zona collinare del territorio di Licata, in zona climatica B; Si precisa che il fabbricato rurale è stato demolito con annotazione dati derivanti da Variazione del 11/12/2018 protocollo n. AG0110620 in atti dal 17/01/2019 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE DEMOLIZIONE (n. 385.1/2018) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni di stadio: area di fabbricato rurale demolito*

Variazione del 11/12/2018 protocollo n. AG0110620 in atti dal 17/01/2019 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE DEMOLIZIONE (n. 385.1/2018) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni di stadio: area di fabbricato rurale demolita parificata su dichiarazione di parte.

*Si precisa il terreno censito con la particella 318 ha accesso alla via pubblica, mentre i terreni*



**distinti con le particelle 972-974-676**

**sono interclusi.**

Identificazione catastale:

- foglio 69, particella 29 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie mq 200, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 1,30 €
- intestato a
  - (1) Proprieta` per 445/1000
  - (1) Proprieta` per 555/1000.
- **derivante da Variazione del 11/12/2018 protocollo n. AG0110620 in atti dal 17/01/2019 VARIAZ IONE DI COLT. SU DICHIARAZIONE DI PARTE DEMOLIZIONE (n. 385.1/2018) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni di stadio: area di fabbricato rurale demolito.**

Variazione del 11/12/2018 protocollo n. AG0110620 in atti dal 17/01/2019 VARIAZ DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE DEMOLIZIONE (n. 385.1/2018) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni di stadio: area di fabbricati rurale demolita parificata su dichiarazione di parte. Situazione dell'Immobile dal 23/04/2001 reddito Dominicale Agrario 1 69 29 - FABBRICATO RURALE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2000 protocollo n. 107263 in atti dal 23/04/2001 PERMUTA (n. 32546.1/2000) Impianto meccanografico del 21/07/1984.
- foglio 69, particella 318 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 3655, reddito agrario 15,10 € reddito dominicale 25,48 €
- intestato a
  - (1) Proprieta` per 445/1000
  - (1) Proprieta` per 555/1000
- derivante da FRAZIONAMENTO del 16/05/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 114.900/1974)

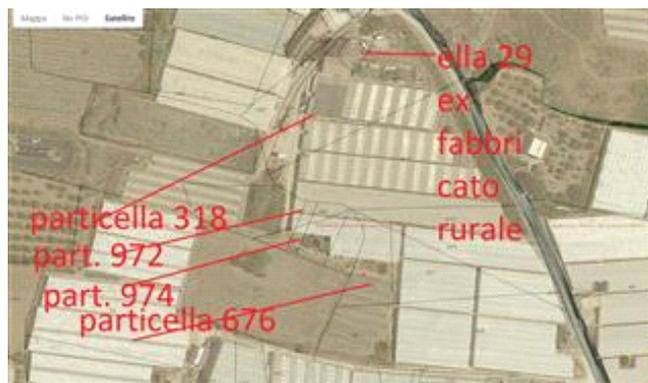
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2000 protocollo n. 107263 in atti dal 23/04/2001 PERMUTA (n. 32546.1/2000)
- FRAZIONAMENTO del 16/05/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 114.900/1974 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69, particella 29 - foglio 69, particella 620 - foglio 69, particella 674 - foglio 69, particella 676 - foglio 69 particella 972 - foglio 69 particella 974 FRAZIONAMENTO del 16/05/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 114.900/1974)
- Impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 69 particella 318 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie mq 850, reddito agrario 3,51 € reddito dominicale 5,93 €
- intestato a
  - (1) Proprieta` per 445/1000
  - (1) Proprieta` per 555/1000
- derivante da FRAZIONAMENTO del 02/01/1987 in atti dal 14/02/1997 (n. 61.2/1987) Notifica Partita 18099
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69 particella 897 Segue ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2000 protocollo n. 107263 in atti dal 23/04/2001 PERMUTA (n. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69, particella 29 - foglio 69 particella 318 - foglio 69, particella 620 - foglio 69, particella 674 - foglio 69, particella 972 - foglio 69 particella 974 FRAZIONAMENTO del 02/01/1987 in atti dal 14/02/1997 (n. 61.2/1987) Notifica Partita 18099 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69, particella 897.
- Impianto meccanografico del 21/07/1984 32546.1/2000)
- foglio 69, particella 972 (catasto terreni), qualita/classe inc. prod 2, superficie mq 75, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 €



- intestato a  
(1) Proprieta` per 445/1000  
1 (1) Proprieta` per 555/1000,
- derivante da FRAZIONAMENTO del 03/10/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 1482.900/1993)  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2000 protocollo n. 107263 in atti dal 23/04/2001 PERMUTA (n. 32546.1/2000) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni tipo n.1482 approvato il 13/05/93 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69 particella 29 - foglio 69 particella 318 - foglio 69 particella 620 - foglio 69 particella 674 - foglio 69 particella 676 - foglio 69 particella 974.
- FRAZIONAMENTO del 03/10/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 1482.900/1993 Impianto meccanografico del 21/07/1984
- foglio 69 particella 974 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie mq 95, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,10 €
- intestato a  
(1) Proprieta` per 445/1000 a  
(1) Proprieta` per 555/1000.
- derivante da FRAZIONAMENTO del 03/10/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 1482.901/1993)  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2000 protocollo n. 107263 in atti dal 23/04/2001 PERMUTA (n. 32546.1/2000) Notifica Partita Riserve Atti passaggi intermedi non esistenti Annotazioni tipo n.1482 approvato il 13/05/93 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69 particella 29 - foglio 69 particella 318 - foglio 69 particella 620 - foglio 69 particella 674 - foglio 69 particella 676 - foglio 69 particella 972
- FRAZIONAMENTO del 03/10/1974 in atti dal 26/11/1999 MOD.51 (n. 1482.901/1993) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 69, particella 26.
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69 particella 973 Impianto meccanografico del 21/07/1984

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno particella 29	200,00	x	100 %	=	200,00
terreno particella 318	3.655,00	x	100 %	=	3.655,00
terreno particella 676	850,00	x	100 %	=	850,00
terreno particella 972	75,00	x	100 %	=	75,00
terreno particella 974	95,00	x	100 %	=	95,00
<b>Totale:</b>	<b>4.875,00</b>				<b>4.875,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 06/11/2019

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita a Licata Vendesi terreno per coltivazioni, seminativo, agricolo, in contrada "Conca" del Comune di Licata.- Strada di accesso al terreno di proprietà.- Terreno a circa 200 mt da strada principale asfaltata e da abbeveratoi

Superfici principali e secondarie: 12630

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 5,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico.

In tale procedimento il valore di mercato di un terreno viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di terreni simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare terreno oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale. Il fondo rustico verrà



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

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

Il capitale agrario non verrà considerato.

Il terreno è individuabile nei singoli lotti con superficie fino a 20.000 mq (ha 2) con un valore inversamente proporzionale alla dimensione del fondo. In particolare il territorio si trova ad una zona altimetrica di collina, il terreno oggetto di stima, ricade in una zona di buona produzione agricola.

Il terreno ha una fertilità buona, una forma regolare con una facilità di lavorazione agraria, giacitura in pendenza, esposizione nord-est .

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

VM = valore unitario ordinario (euro/mq) x superficie x coefficienti di differenziazione +- Aggiunte o detrazioni

Valore unitario = valore medio ordinario dei prezzi pagati per immobili simili

C= coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno

Valore unitario al mq

Le fonti informazione;

Vam Valore agricolo medio Agenzia delle Entrate Regione agraria 3

vigneti 23.000,00 €/Ha

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

per renderli inerenti ai valori di mercato. ale coefficiente viene individuato in 2,06, in quanto i valori venali sono statisticamente circa 2,06  $Coef = (1,68 + coeff. 2,44)/2 = 2,06$  equivale a due volte circa il valore del VAM (rivalutazione Vam a seguito della sentenza corte costituzionale n.181 del 11/06/2011 incostituzionalità valori Vam)

vigneti €/ha  $23.000 \times 2,06 = €47.380,00$  €/Ha

Inea istituto nazionale economia Agraria

vigneti min 24.000,00 €/Ha max 40.000,00 €/Ha

agenzie immobiliari

Min 8.000,00 €/Ha max 47.000,000 €/Ha

Listino Exeo valori agricoli provincia Agrigento 2017

vigneti min 36.000,00 €/Ha max 62.000,00 €/Ha

Coefficienti di differenziazione intrisechi.

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

Fertilità;

ottima 1,00

buona 0,90 buona condizione di produzione unitaria medie del 80%

discreta 0,80

Giacitura;



pianeggiante 1,00  
acclive 0,95 pendenza compresa tra il 5%- 20% senza problemi di deflusso delle acque  
meteoriche  
mediocre 0,90  
Accesso;  
buono 1,00 con ogni mezzo agricolo  
sufficiente 0,95  
insufficiente 0,90  
Forma;  
regolare 1,00 il terreno è accorpato anche se non è perfettamente regolare come forma  
normale 0,95  
penalizzante 0,90  
Ubicazione;  
eccellente 1,00 buona il terreno è ubicato nel raggio di 1 km di Licata  
normale 0,95  
cattiva 0,90  
Ampiezza;  
medio app 1,00 il fondo è costituito da due particelle accorpate contigue che nella media delle  
superfici di appezzamenti venduti nella zona  
piccolo app. 0,95  
grande app. 0,90  
Coefficienti applicati.  
Fertilità: buona coeff. 0,9 (in quanto livello medio di fertilità della zona)  
Giacitura: acclive coeff. 0,95 (in quanto con pendenza inferiore al 5%-20)  
Accesso: buono coeff. 1,00 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)  
Forma: regolare  
adeguata) coeff. 1,00 (il terreno è accorpato è di forma rettangolare  
Ubicazione: eccellente coeff. 1,00 (in quanto prossimo all'abitato e servito di strada  
confortevole)  
Ampiezza: media coeff. 1,00 (in quanto la superficie è di ha 2,00 quale quella degli  
appezzamenti normalmente compravenduti in zona)  
Applicando la suddetta formula si ha:  
Valore unitario del fondo vigneto =  $62.000,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€HA } 53.000,00$   
uliveto =  $\text{€HA } 42.000,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€HA } 35.910,00$   
Coefficienti di zona o estrinseci,  
Tali caratteristiche dipendono dalla zona e dalla ubicazione e sono omogenee per zone geografiche e  
tengono conto;  
\* clima  
\*infrastrutture di trasporto e di commercializzazione e trasformazione  
\*vicinanza di zone e centri d'interesse edificatorio.  
Per tali caratteristiche si utilizzava un coefficiente applicativo pari a 1,10 tenuto conto delle  
caratteristiche dei luoghi  
seminativo  $\text{€ha } 58.000,00 \times 1,40 = \text{€mq } 81.200,00 = \text{€mq } 8,12$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.875,00 x 8,12 = **39.585,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.585,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.585,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di agrigento, ufficio tecnico di licata, agenzie: licata, osservatori del mercato immobiliare licata

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.875,00	0,00	39.585,00	39.585,00
				<b>39.585,00 €</b>	<b>39.585,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.585,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.937,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.647,25**

data 12/02/2020

il tecnico incaricato  
Architetto VINCENZO LIUZZI

