



# 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 2

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

**A**

**terreno agricolo** a LICATA, della superficie commerciale di **3.490,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ) in regime di comunione dei beni, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ) in regime di comunione dei beni.

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. I terreni risultano interclusi non hanno libero accesso alla strada pubblica.*

Identificazione catastale:

- **foglio 69, particella 24 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie mq 2480, reddito agrario 10,25 €, reddito dominicale 17,29 €**
- intestato a (1) Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con (1) Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con
- derivante da Impianto meccanografico del 21/07/1984
- **foglio 69, particella 349 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie mq 140, reddito agrario 0,58 € reddito dominicale 0,98 €** intestato a \* Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con
- derivante da Impianto meccanografico del 21/07/1984
- **foglio 69, particella 286 (catasto terreni) qualita/classe incol prod, superficie mq 170, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €**, intestato a Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con Proprieta`per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con
- derivante da Impianto meccanografico del 21/07/1984
- **foglio 69, particella 287 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie mq 350, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,36 €** intestato a Proprieta`per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con
- derivante da Impianto meccanografico del 21/07/1984



- **foglio 69, particella 378 (catasto terreni)**, qualita/classe pascolo 3, superficie mq 350, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,36 € intestato a \_\_\_\_\_ Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_
  - derivante da Impianto meccanografico del 21/07/1984
- 

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unita` principali:	<b>3.490,00 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>€ 22.685,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 19.282,25</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 dalla societ`*

*Con atto del 31 marzo 2000 del notaio Giuseppe Sarzana con numero di repertorio 7132 e raccolta 2578, i soci della societ` ( \_\_\_\_\_ ) conferiscono il godimento alla societ` vivaio 1 \_\_\_\_\_ di diversi appezzamenti di terreni tra cui i terreni censiti al foglio 69 particelle 286-287-24-378-349, la societ` avra` 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: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

*ipoteca volontaria attiva, stipulata il 28/05/2010 a firma del 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 regime di bene personale) in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA e derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 28/05/2010 Numero di repertorio 28640/12897 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, Catasto TERRENI 69 Particella 24, Foglio 69, Particella 286, Foglio 69 Particella 287, Foglio 69 Particella, Particella 349.**

**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, contro**

**(per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà), derivante da IPOTECA LEGALE - derivante da IPOTECA legale DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 (ATTO AMMINISTRATIVO del 26/05/2010 Numero 67992/2009 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE cod. fiscale 00833920150 sede AGRIGENTO.**

**Importo ipoteca: €168.129,62**

**Importo capitale: € 84.064,81**

**Grava sugli immobili in comune di LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE, Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 24, Foglio 69 Particella 286, Foglio 69 Particella 287, Foglio 69 Particella 378, Foglio 69, Particella 349.**

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

**J**

**contro**

**(per la quota di 500/1000**

**per il diritto di proprietà) e 1**

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

**Importo ipoteca: € 25.000,00**

**Importo capitale: €18.134,34**

**Grava sugli immobili in Comune di LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE, Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 24, Foglio 69 Particella 286, Foglio 69 Particella 287, Foglio 69, Particella 378, Foglio 69, Particella 349.**

**ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 25/08/2011 ad Agrigento ai nn. 18377/2162, a favore di MADONNA DEL CASTELLO PICCOLA SOC. COOP. ARL sede PALMA DI MONTECHIARO (AG) Codice fiscale 02077810840, contro**

**(per la quota di 500/1000**

**per il diritto di proprietà) e 1**

**(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 sugli immobili in Comune LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE, Catasto TERRENI 69 Particella 24, Foglio 69 Particella 286, Foglio 69 Particella 287, Foglio 69, Particella 349.**



**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 0473933 829, contro**

*(nella presente iscrizione viene indicata la quota di 1/1 per il diritto di proprietà), derivante da IPOTECA LEGALE - derivante da IPOTECA ai SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/1973 (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO Numero di repertorio 18749/2015 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Cod. fiscale 04739330829 Sede AGRIGENTO (AG).*

**Importo ipoteca: € 879.329,74**

**Importo capitale: € 439.664,87**

**Grava sugli immobili in comune LICATA (AG), Catasto TERRENI Foglio 69, Particella 24, Foglio 69 Particella 286, Foglio 69, Particella 287, Foglio 69 Particella 378, Foglio 69 Particella 349**

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

*(per la quota di 1/2 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 Codice fiscale 04739330829 sede AGRIGENTO.*

**Importo ipoteca: € 389.573,54**

**Importo capitale: € 194.786,77**

**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**

*(nella presente iscrizione viene indicata la quota di 1/1 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), Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 24, Foglio 69 Particella 286, Foglio 69 Particella 287, Foglio 69 Particella 378, Foglio 69 Particella 34.**

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

**pignoramento, trascritto il 19/06/2008 ad Agrigento ai nn. 15234/10962, a favore di COIS 94 S.P.A. sede Belpasso (CT) Codice fiscale 02817030873, contro**

**n** *, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO del 31/03/2008 Numero di repertorio 166 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 91000510841 sede LICATA (AG).*

**Grava sugli immobili in comune LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE, Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 24, Foglio 69, Particella 286, Foglio 69 Particella 287, Foglio 69, Particella 378, Foglio 69 Particella 349.**

**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, contro**

**(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 500/1000) e 1**  
**i** *(derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GIUDIZIARIO del 21/06/2018 Numero di repertorio 1917/2018 UFFICIALE GIUDIZIARIO AGRIGENTO Codice fiscale 80004960847 sede AGRIGENTO.*



**Grava sugli immobili in Comune di LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE, Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 24, Foglio 69 Particella 286, Foglio 69 Particella 287, Foglio 69 Particella 378, Foglio 69 Particella 349.**

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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2000), con atto stipulato il 01/03/2000 a firma del Notaio SARZANA GIUSEPPE Sede LICATA (AG)) ai nn. numero di repertorio 6933 di repertorio, trascritto il 30/03/2000 ad Agrigento ai nn. 5235/ 4499.*

*A favore di*

*(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE*

*LEGALE con*

*e*

*(per il*

*diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con*

*Contro*

*(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2) e*

*(per il diritto di*

*PROPRIETA' per la quota di 1/2)*

**Immobili in Comune LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE distinti al Catasto TERRENI**



***In capo a***

***I mappali 24 e 349 del foglio 69 sono pervenuti in forza di: Trascrizione nn. 6682 / 6090 del 12/05/1975 COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE del 15/04 /1975 numero di repertorio non indicato Notaio GIUSEPPE NAVARRA sede LICATA (AG), registrato il 02/05/1975 al numero 542 vol.177.***

***A favore di***

***contro***

***Immobili in comune di LICATA distinti al Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 24, vigneto consistenza 24 are 80 centiare, Foglio 69 Particella 349 vigneto consistenza 1 are 40 centiare. I mappali 286, 287 e 378 del foglio 69 sono pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio. Foglio 69 Particella 24 natura T - TERRENO Consistenza 24 are 80 centiare, Foglio 69 Particella 349 natura T - TERRENO Consistenza 1 are 40 centiare, Foglio 69 Particella 286 natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare, Foglio 69 Particella 287 natura T - TERRENO Consistenza 3 are 50 centiare, Foglio 69 Particella 378 natura T - TERRENO Consistenza 3 are 50 centiare.***



**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

favore di





contro Immobili in  
comune di LICATA distinti al Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 24, vignet , in forza di atto di compravendita.

Immobili in Comune LICATA (AG), CONTRADA FONTANAZZE distinti al Catasto TERRENI In capo a

) I mappali 24 e 349 del foglio 69 sono pervenuti in forza di: Trascrizione nn. 6682 / 6090 del 12/05/1975 COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE del 15/04 /1975 numero di repertorio non indicato Notaio GIUSEPPE NAVARRA sede LICATA (AG), registrato il 02/05/1975 al numero 542 vol.177. A favore di

contro  
. Immobili in comune di LICATA distinti al Catasto TERRENI Foglio 69 Particella 24, vigneto consistenza 24 are 80 centiare, Foglio 69 Particella 349 vigneto consistenza 1 are 40 centiare. I mappali 286, 287 e 378 del foglio 69 sono pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio. Foglio 69 Particella 24 natura T - TERRENO Consistenza 24 are 80 centiare, Foglio 69 Particella 349 natura T - TERRENO Consistenza 1 are 40 centiare, Foglio 69 Particella 286 natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare, Foglio 69 Particella 287 natura T - TERRENO Consistenza 3 are 50 centiare, Foglio 69 Particella 378 natura T - TERRENO Consistenza 3 are 50 centiare.

## 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 qualità 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 C.DA FONTANAZZE, FRAZIONE C.DA FONTANAZZE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a LICATA, della superficie commerciale di **3.490,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( ) in regime di comunione dei beni, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

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. I terreni risultano interclusi non hanno libero accesso alla strada pubblica.*

Identificazione catastale:

- **foglio 69, particella 24 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie mq 2480, reddito agrario 10,25 €, reddito dominicale 17,29 €**
- intestato a  
\* (1) Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con  
\* (1) Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con
- derivante da Impianto meccanografico del 21/07/1984
- **foglio 69, particella 349 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie mq 140, reddito agrario 0,58 € reddito dominicale 0,98 €** intestato a  
\* Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con  
Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con
- derivante da Impianto meccanografico del 21/07/1984
- **foglio 69, particella 286 (catasto terreni) qualita/classe incol prod, superficie mq 170, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €**, intestato a  
\* Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con  
\* Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con
- derivante da Impianto meccanografico del 21/07/1984



- **foglio 69, particella 287 (catasto terreni)**, qualita/classe pascolo, superficie mq 350, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,36 € intestato a  
\* Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con l  
Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con
- derivante da Impianto meccanografico del 21/07/1984
- **foglio 69, particella 378 (catasto terreni)**, qualita/classe pascolo 3, superficie mq 350, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,36 € intestato a  
Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con  
Proprieta` per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con
- derivante da 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 ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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 24	2.480,00	x	100 %	=	2.480,00
terreno particella 349	140,00	x	100 %	=	140,00
terreno particella 286	170,00	x	100 %	=	170,00
terreno partcilla 287	350,00	x	100 %	=	350,00
terreno particella 378	350,00	x	100 %	=	350,00
<b>Totale:</b>	<b>3.490,00</b>				<b>3.490,00</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: 05/11/2019

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: 12610

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 5,79 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita a Licata Terreno agricolo sito a Licata (AG) in contrada Pininello/burdi, esteso circa 15 tumuli, con accesso da SS115 direzione bosco di Galluzzo, a km 3 dalla statale. Non vi sono pozzi, tuttavia si potrà attingere l'acq

Superfici principali e secondarie: 34949

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 3,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Descrizione: Descrizione TR/141 - Appezamento di terreno agricolo di mq. 40. 500 ca. , il terreno si presta bene per poter realizzare un impianto fotovoltaico. Zona C. Da Faino/Piano Lastra.

Superfici principali e secondarie: 40500

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 2,22 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Descrizione: Appezamento di terreno esteso mq.5.300 ca. in C.da Montegrande.

Superfici principali e secondarie: 5300

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 7,17 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

uliveti 13.000,00 €/Ha

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 al 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

uliveto  $13.000,00 \text{ €/Ha} \times 2,06 = €26.780,00$  €/Ha

Inea istituto nazionale economia Agraria

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

uliveti min 14.000,00 €/Ha Max 22.000,00 €/Ha

agenzie immobiliari Licata

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

uliveto €/Ha 18.000,00 max 42.000,00 €/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 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  
superficie 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 e 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 omogene 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 utilizzara un coefficiente applicativo pari a 1,10 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

seminativo €ha 58.000,00 x 1,30 = €HA 58.300,00 = €mq 7,54

uliveto €ha 35.000,00 x 1,30 = €HA 38.500,00 = €mq 5,00

Il Valore medio individuato è = €mq. 6,50 arr.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.490,00 x 6,50 = **22.685,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.685,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.685,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.490,00	0,00	22.685,00	22.685,00
				<b>22.685,00 €</b>	<b>22.685,00 €</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: **€ 22.685,00**

### 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: **€ 3.402,75**

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: **€ 19.282,25**

data 12/02/2020





il tecnico incaricato  
architetto VINCENZO LIUZZI

