

Beni in Licata (Agrigento)
Lotto 015

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 c./da Sant'Oliva .
Superficie complessiva di circa mq **4.620,00**.
Identificato al catasto terreni: intestato a

Foglio **28** mappale **74** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.46.20, - reddito agrario: €. 7,16, - reddito domenicale: €. 22,67.
Coerenze: a nord confina con altro foglio di mappa, a sud confina con le part.lla 95 e 96, ad est con la part.lla 96, ad ovest con la part.lla 73.

Note: **(allegato n°3)**

ATTO del 24/03/2000 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:7086 UR Sede Licata Registrazione n. 456 registrato in data 13-04-2000-Voltura n. 12710.1/2003 Pratica n. AG0327121 in atti dal 31-12-2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto A e B)

La zona, ove è ubicato il bene oggetto del presente procedimento, si trova in collina è servita a valle dalla S.S.123 che collega Licata a Campobello di Licata. La zona è isolata, come si evince dal satellitare con l'individuazione del percorso. Nell'intorno troviamo qualche abitazione isolata a carattere agricolo. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno ubicato nel territorio di Licata in contrada Sant'Oliva. Il bene ricade, in zona E, dell'attuale P.R.G, ed è ubicato nella zona nord del territorio, la zona a monte è lambita dalla strada ferrata oggi ancora in funzione. Al suo interno troviamo delle serre a tunnel per colture di primizie in completo stato di abbandono, che si presentano vandalizzate da parecchio tempo, del resto l'estensione del terreno non è sufficiente per la creazione di una azienda agricola.

Caratteristiche zona: agricola (normale)
Servizi della zona: municipio (insufficiente), ospedali (insufficiente), polizia (insufficiente), supermercato (insufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungomare di Licata, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico della città di Licata.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (6 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Al 28-07-2022 data del sopralluogo del CTU il terreno risultava in stato di abbandono da parecchi anni, sui luoghi sono presenti delle serre semidistrutte e vandalizzate.

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

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo del
13-02-2003 a favore di

SEDE A IN CORSO N. C.F.

c.f. nata a il C.F.

C.F. , a firma di dott. Giuseppe Sarzana notaio in Licata in
data 13/02/2003 a n. 13428 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento
in data 14/02/2003 ai nn. 3808/240
importo ipoteca: € 520.000,00
importo capitale: € 260.000,00

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Grava sugli Immobili, ubicati a Licata individuati in
Catasto al fg. 27 part.lle 82, 83, 94, 99; al fg. 29 part.lle 2, 20, 52, 54, 56, 57, 6, 61,
7, 84; al fg. 28 part.lle 112, 113, 22, 26, 27, 28, 52, 71, 72, 74 e 83.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

ognuno per il diritto di proprietà delle unità negoziali di appartenenza. a firma di
Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in data 25/11/2021 ai nn. 1953/2021 di
repertorio, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 10/12/2021 al
reg.gen.n. 21862, reg.part.n. 18788

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Grava sugli Immobili, ubicati a Licata individuati in
Catasto al fg. 112 part.lla 2415 sub 2 (oggi sub 5 Area Urbana); al fg. 99 part.lla
929 sub 16 graffato al 17 (oggi sub 18, 19 e 20); al fg. 106 part.lla 507 sub 6 e sub
13; al fg. 106 part.lla 507 sub 2, sub 4, sub 7, sub 1 (oggi sub 14); al fg. 120
part.lla 1038 sub 5; al fg. 99 part.lla 2123 sub 3, al fg. 99 part.lla 2123 sub 2; al fg.
99 part.lla 929 sub 15; al fg. 99 part.lle 1081, 1177, 1179, 1241, 2110, 919, 920,
990; al fg. 105 part.lle 2155, 1906, 2156; al fg. 80 part.lle 239, 240, 244, 246; al
fg. 28 part.lla 74; fg. 117 part.lle 716, 213, 214, 394; al fg. 99 part.lla 929 sub 9.

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: **Non è stata riscontrata alcuna
irregolarità.**

Riferito limitatamente a: Appezamento di terreno, ubicato nel comune di Licata,
in c.da Sant'Oliva, identificato in Catasto al fg. 28 part.lla 74

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna
irregolarità.**

Riferito limitatamente a: Appezamento di terreno, ubicato nel comune di Licata,
in c.da Sant'Oliva, identificato in Catasto al fg. 28 part.lla 74

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 |

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

nata a il C.F.

antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giuseppe Sarzana da Licata in data 24/03/2000 al rep. n. 7086 e racc. n. 2581, registrato a Licata in data 13/04/2000 al n. 456, 1V, trascritto all'Ufficio del Territorio di Agrigento in data 13/04/2000 ai nn. 6126/5273 **(allegato n°1)**
Riferito limitatamente a: Appezamento di terreno, ubicato nel comune di Licata, in c.da Sant'Oliva, identificato in Catasto al fg. 28 part.IIIa 74

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 c./da Sant'Oliva .
Superficie complessiva di circa mq **4.620,00**.

Foglio **28** mappale **74** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.46.20, - reddito agrario: €. 7,16, - reddito dominicale: €. 22,67.

Coerenze: a nord confina con altro foglio di mappa, a sud confina con le part.IIIe 95 e 96, ad est con la part.IIIa 96, ad ovest con la part.IIIa 73.

Note: **(allegato n°3)**

ATTO del 24/03/2000 Pubblico Ufficiale Sarzana Giuseppe Sede Licata (AG) Repertorio n.:7086 UR Sede Licata Registrazione n. 456 registrato in data 13-04-2000-Voltura n. 12710.1/2003 Pratica n. AG0327121 in atti dal 31-12-2003.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia in pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da argilloso e sabbioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono assenti

(allegati catastali n°2 e 3)

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" Agricola

(Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato n°4 e 5)

Norme tecniche ed indici: Parte ricade in Zona "E" Agricola

Definizione: essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse;

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.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno Agricolo | Sup. reale lorda | 4.620,00 | 1,00 | 4.620,00 |
| | Sup. reale lorda | 4.620,00 | | 4.620,00 |

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Avv. Luca Vetro
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

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

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

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei **fondi agricoli** utilizzato è quello **sintetico comparativo** sulla base dei prezzi praticati per fondi consimili, considerata l'inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito in un settore che nel più recente passato ha registrato radicali trasformazioni sia nei ricavi che nei costi. Un'utile riferimento sono i valori agricoli medi. Nell'ambito delle singole regioni agrarie delle province le commissioni provinciali a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, determinano annualmente il valore agricolo medio secondo i tipi di coltura effettivamente praticata. I terreni oggetto della consulenza fanno parte della regione agraria N. 6, comprendente i comuni di Comuni di: PALMA DI MONTECHIARO, **LICATA**. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2010 ed in pubblicazione dall'05-08-2010. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli studi tecnici della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

ufficio tecnico di Licata,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-Vedda L. via Campobello n°11

-Agenzia Immobiliare Massaro di Saccomando Anna Lisa, via Sante Buoni n. 21;

-Immobiliare Holidays, c.so Umberto 112 a Licata;

-**Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

-**Mediatori Locali.**

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto n°1 e 2)

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento



dell'appezzamento di terreno, che si tratta di un terreno che ricade in zona E del Comune di Licata, zona con destinazione agricola.

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| - Valore corpo: | € 9.000,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 9.000,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 9.000,00 |

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°2, 3)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli **€. 2,00** 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 | 4.620,00 | € 2,00 | € 9.240,00 |
| - Valore corpo: | | | € 9.240,00 |
| - Valore accessori: | | | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 9.240,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | € 9.240,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|-------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | terreno agricolo | 4620 | € 9.120,00 | € 9.120,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 1.368,00

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 alla 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:

€ 7.752,00

