

L

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.**

contro

N. Gen. Rep. 000034/2011

Giudice Dr. ssa **PALAMARA ANTONELLA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. ONOFRIO PUGLISI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 468*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 879*  
*C.F. PGLNFR53A29E209W- P.Iva 00590490843*

*con studio in Grotte (Agrigento) VIA ORSINI, 10*  
*telefono: 0922945580*  
*cellulare: 3397383813*  
*fax: 0922945580*  
*email: puglisiingonofrio@gmail.com*



TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Agrigento, li 20 FEB 2011  
L. CAVALIERE  
ANNO CENTILE

**Beni in Licata (Agrigento)  
Lotto 004**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Licata (Agrigento) frazione Contrada Durrà .

I terreni oggetto di procedura esecutiva si trovano in una zona raggiungibile dalla E 931 percorrendo la S.P. 63 per circa 6 km e poi transitando per una strada di penetrazione agricola per circa 2 km. Tramite una stradella privata in terra battuta della larghezza di circa m. 3 che si svolge sulle particelle 167 e 168 e anche sulla part. 169, si arriva alla particella 169. Essi hanno nell'intero forma regolare, quasi rettangolare di modesta pendenza in direzione n-s e un'estensione complessiva di mq. 35.910 (Ha 3.59.10) . Allo stato attuale le colture presenti sono in parte seminativo (mq. 23.410 circa), in parte uliveto (mq. 7.500 circa) e a vigneto a spalliera con uva da mosto di giovane impianto (mq. 5.000 circa). Il terreno è di buona qualità ed è idoneo alle colture a vigneto analogamente ai terreni circostanti.

Identificato in catasto:

- terreni: in testa a

167 qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 35.70, - reddito agrario: foglio 5 mappale  
5,53, - reddito domenicale: 17,52.

Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA'

- terreni: in testa a

168 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1.39.60, - reddito agrario: foglio 5 mappale  
14,42, - reddito domenicale: 43,26.

Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA'

- terreni: in testa a

169 qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1.83.80, - reddito agrario: foglio 5 mappale  
28,48, - reddito domenicale: 90,18.

Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA'

## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

*Caratteristiche zone limitrofe:* agricole

*Collegamenti pubblici (km):* aeroporto (110), autostrada (80), superstrada (20), porto (25).

## 3.STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ a alcun  
titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

## 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: Nessuna*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO a favore di **ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO AGRARIO S.P.A. CON SEDE A FIRENZE**, contro

\_\_\_\_\_ a firma di **NOTAIO FERRARO ANTONINA** in data 18/01/2001 ai nn. 48858, iscritto a **AGRIGENTO** in data 24/01/2001 ai nn. 1305/68

importo ipoteca: £.480.000.000 (€.247.899,311)

importo capitale: £.240.000.000 (€.123.949,655)

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO a favore di MPS CAPITAL SERVICES SPA CON SEDE A FIRENZE contro I

data 18/02/2011 ai nn. 331/2011, trascritto a AGRIGENTO in data 15/03/2011 ai nn. 5724/4300

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità****4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di ATTO DI DONAZIONE a firma di NOTAIO MONARI BEATRICE in data 09/12/1982 ai nn. 8101/2426 , trascritto a AGRIGENTO in data 31/12/1982 ai nn. 20527/22706 .

**7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna**
**Descrizione terreno agricolo di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Licata (Agrigento) frazione Contrada Durrà .

I terreni oggetto di procedura esecutiva si trovano in una zona raggiungibile dalla E 931 percorrendo la S.P. 63 per circa 6 km e poi transitando per una strada di penetrazione agricola per circa 2 km. Tramite una stradella privata in terra battuta della larghezza di circa m. 3 che si svolge sulle particelle 167 e 168 e anche sulla part. 169, si arriva alla particella 169. Essi hanno nell'intero forma regolare quasi rettangolare di modesta pendenza in direzione n-s e un'estensione complessiva di mq 35.910 (Ha 3.59.10) . Allo stato attuale le colture presenti sono in parte seminativo ( mq. 23.410 circa), in parte uliveto (mq. 7.500 circa) e a vigneto a spalliera con uva da mosto di giovane impianto (mq. 5.000 circa). Il terreno è di buona qualità ed è idoneo alle colture a vigneto analogamente ai terreni circostanti.

Giudice Dr. DR.SSA PALAMARA ANTONELLA  
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI

Identificato in catasto:

- terreni: in testa a ..... 5 mappale 167 qualità SEMINATIVO, classe 2,  
superficie catastale 35.70, - reddito agrario: 5,53, - reddito domenicale: 17,52.  
Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA' IN'
  
- terreni: in testa a ..... foglio 5 mappale 168 qualità SEMINATIVO, classe 3,  
superficie catastale 1.39.60, - reddito agrario: 14,42, - reddito domenicale: 43,26.  
Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA'
  
- terreni: in testa a ..... foglio 5 mappale 169 qualità SEMINATIVO, classe 2,  
superficie catastale 1.83.80, - reddito agrario: 28,48, - reddito domenicale: 90,18.  
Coerenze: nell'intero il fondo agricolo confina con PROPRIETA' INCA'

Destinazione urbanistica: **ZONA AGRICOLA**

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 prevista dalle leggi vigenti, applicando i criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali e/o regionali ed in particolar modo dall'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 edilizia diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'autorizzazione.
- Con concessione edilizia 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 m 7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; m 11,50 per gli edifici funzionali.

c) Norme speciali d'intervento.

Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione segue le modalità e le procedure precisate da eventuali leggi regionali.

d) Tipologia consentita:

Si ammettono solamente tipologie edilizie ispirate alla cultura rurale locale, caratterizzata 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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
FOGLIO 5 PARTICELLA 167	Sup. reale netta	3.570,00	1,00	3.570,00
FOGLIO 5 PARTICELLA 168	Sup. reale netta	13.960,00	1,00	13.960,00
FOGLIO 5 PARTICELLA 169	Sup. reale netta	18.380,00	1,00	18.380,00
	Sup. reale netta	<b>35.910,00</b>		<b>35.910,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di Stima

Il più probabile valore di mercato del bene destinato alla vendita viene determinato con il metodo *sintetico comparativo parametrico* in cui il parametro è costituito dal prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale. Il metodo adottato è un metodo diretto che permette di conoscere il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, che ha le

medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha ubicazione assimilabile e che è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato. Il prezzo unitario al metro quadrato di terreno stimato deriva dalla considerazione che i prezzi medi di vendita per i terreni coltivati a vigneti nella zona si aggirano intorno a € 2,85/mq. Tenuto conto che circa 7.500 mq sono attualmente coltivati a uliveto, che 23.410 mq circa sono coltivati a seminativo e che soltanto 5.000 mq circa sono coltivati a vigneto a spalliera di giovane impianto, in considerazione dei prezzi noti dei terreni seminativi e di quelli con impianti ad uliveti e ritenuto che i terreni di che trattasi sono potenzialmente coltivabili a vigneto, come lo dimostra la presenza di impianti a vigneto nella zona circostante, si è determinato il valore medio ponderale che è risultato uguale ad € 2,20/mq applicabile all'intero fondo agricolo.

La stima dei terreni viene espressa tenuto conto anche dell'andamento attuale del mercato immobiliare che registra una notevole e crescente flessione dovuta alla crisi economica e finanziaria che scoraggia i potenziali investitori e pone i venditori in una posizione incerta tendente all'abbassamento dei prezzi.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Licata, OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)..

#### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie totale MQ.	Valore unitario Ponderale EURO	Valore intero EURO	Valore diritto e quota EURO
A	terreno agricolo	35.910	2,20	79.002,00	€ 79.002,00

#### 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:

€ 11.850,30

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

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 67.151,70

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.**

contro

N. Gen. Rep. **000034/2011**

Giudice Dr. ssa **Vitalba Pipitone**

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

*Tecnico incaricato: Ing. ONOFRIO PUGLISI*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 468*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 879*  
*C.F. PGLNFR53A29E209W - P.Iva 00590490843*

*con studio in Grotte (Agrigento) VIA ORSINI, 10*  
*telefono: 0922945580*  
*cellulare: 3397383813*  
*fax: 0922945580*  
*email: puglisiingonofrio@gmail.com*

---





In effetti il fabbricato e la relativa corte di pertinenza sono interamente circondati dal terreno di cui alla particella 169 e pertanto risultano interclusi per cui si rende necessaria la creazione di una servitù di passaggio disciplinata dagli artt. 1051-1055 del Codice civile.

La servitù dovrà esercitarsi inevitabilmente a carico della particella 169 con accesso dalla stradella privata in terra battuta che si svolge sulle particelle 167, 168 e anche sulla part. 169 già citata nella relazione di stima cui si fa riferimento.

Il diritto di servitù costituisce un peso che grava sul fondo altrui sia per il danno permanente derivante dalla occupazione del terreno che sarà necessario per la costruzione della stradella il quale non sarà più nella disponibilità del proprietario del fondo servente sia per il deprezzamento che subisce il terreno rimanente per la diminuzione della redditività e del valore di mercato.

Tenuto conto della situazione dei luoghi e della ipotizzata ubicazione della stradella di accesso per il raggiungimento dell'immobile di cui alla particella n. 5 ( fabbricato diruto), si ritiene che il terreno servente individuato dalla particella 169 sia possibile il verificarsi di un deprezzamento del dieci per cento (10 %). Pertanto di seguito viene rimodulato il valore di stima del lotto n. 4 di cui alla relazione peritale che deve intendersi interamente sostituito.



Esecuzione Forzata N.00034/2011

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. contro

**Beni in Licata (Agrigento)****Lotto 004**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
FOGLIO 5 PARTICELLA 167	Superficie	3.570,00	1,00	3.570,00
FOGLIO 5 PARTICELLA 168	Superficie	13.960,00	1,00	13.960,00
	<b>Superficie</b>	<b>17.530,00</b>		<b>17.530,00</b>
FOGLIO 5 PARTICELLA 169	Superficie	18.380,00	1,00	18.380,00

**8.3.Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie totale MQ.	Valore unitario Ponderale EURO	Valore intero EURO	Valore diritto e quota EURO
A	Particelle 167, 168	17.530	2,20	38.566,00	€ 38.566,00

**8.4.Adegamenti 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:

€ 11.243,76

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

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 63.714,64

Grotte, li 02.05.2024

Il CTU

Ing. Onofrio Puglisi



Giudice Dr. DR.SSA VITALBA PIPITONE  
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI