
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
MPS Gestione Crediti Banca S.P.A.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Licata

N. Gen. Rep. **000136/12**

Giudice Dr. **Domenica Maria Spanò**

Lotto 003

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 8
C.F. NTRGNN56A08B520M- P.Iva 02407450846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Edison, n. 125
telefono: 0922-879488
cellulare: 339-8964225
fax: 0922-879488
email: giovanniintorre@virgilio.it

Beni in Licata (Agrigento)
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Licata (Agrigento), contrada Sottafari.

Superficie complessiva di circa mq **50430**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a

proprietà per 1000/1000.

foglio 1 mappale 295 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 01.58.60,

- reddito agrario: € 73,72, - reddito dominicale: € 159,72.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 225, ad ovest con la part.lla 296, a sud confina con le part.lle 297 e 38 ad est con la part.lla 294.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 02/04/1990 Voltura n. 215290 in atti dal 03/09/1991, Repertorio n. 30011, Rogante INCARDONA GIOVANNI; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione:UR Sede: LICATA n. 376 del 05/04/1990
(allegato n°40).

- terreni: intestati a

proprietà per 1000/1000.

foglio 1 mappale 296 qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 00.99.30,

- reddito agrario: € 148,72, - reddito dominicale: € 256,42.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con le part.lle 63, 298, 225, ad ovest con le part.lle 135 e 138, a sud confina con le part.lle 224 e 243, 297 ad est con la part.lla 295.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 02/04/1990 Voltura n. 215290 in atti dal 03/09/1991, Repertorio n. 30011, Rogante INCARDONA GIOVANNI; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione:UR Sede: LICATA n. 376 del 05/04/1990
(allegato n°46).

- terreni: intestati a

proprietà per 1000/1000.

foglio 1 mappale 298 qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 00.37.50,

- reddito agrario: € 56,16, - reddito dominicale: € 96,84.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 62 e 37, ad ovest con le part.lle 37 e 63, a sud ed ad est confina con la part.lla 296.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 02/04/1990 Voltura n. 215290 in atti dal 03/09/1991, Repertorio n. 30011, Rogante INCARDONA GIOVANNI; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione:UR Sede: LICATA n. 376 del 05/04/1990
(allegato n°46).

- terreni: intestati a

proprietà per 1000/1000.

foglio 1 mappale 243 qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 00.03.60,

- reddito agrario: € 1,12, - reddito dominicale: € 1,30.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 296, ad ovest con la part.lla 136, a sud confina con la part.lla 170 ad est con la part.lla 224.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 02/04/1990 Voltura n. 215290 in atti dal 03/09/1991, Repertorio n. 30011, Rogante INCARDONA GIOVANNI; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione:UR Sede: LICATA n. 376 del 05/04/1990
(allegato n°46).

- terreni: intestati a

proprietà per 1000/1000.

foglio 1 mappale 63 qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 01.07.50,
- reddito agrario: €.161,01, - reddito domenicale: €. 277,60.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 108, ad ovest con la part.lla 135, a sud confina con la part.lla 296 ad est con le part.lla 109 e 62.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 05/02/2002 Voltura n. 4617.1/2013 in atti dal 07/03/2013 (protocollo n. AG0036339), Repertorio n. 99917, Rogante ANTONINO PUSATERI; Sede: AGRIGENTO, Registrazione:UU Sede:AGRIGENTO Volume: 1 n. 557 del 22/02/2002 ATTO DI RETTIFICA

(allegato n°52).

- terreni: intestati a

proprietà per 1000/1000.

foglio 1 mappale 108 qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 00.97.80,
- reddito agrario: €.146,48, - reddito domenicale: €. 252,55.

Coerenze: il lotto di terreno confina a sud con le part.lla 135 e 63, ad ovest con la part.lla 107, a nord confina con le part.lla 115 e 116 ad est con la part.lla 109.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 05/02/2002 Voltura n. 4617.1/2013 in atti dal 07/03/2013 (protocollo n. AG0036339), Repertorio n. 99917, Rogante ANTONINO PUSATERI; Sede: AGRIGENTO, Registrazione:UU Sede:AGRIGENTO Volume: 1 n. 557 del 22/02/2002 ATTO DI RETTIFICA

(allegato n°52).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare)

La zona, ove è ubicato il bene oggetto del presente procedimento, si trova in collina tale zona è collegata da una strada vicinale alla S.P. 63 in direzione Palma di Montechiaro. Spostandosi verso Nord, come si evince dal satellitare con l'individuazione del percorso, troviamo la città di Camastra ed il suo intorno, nei pressi del terreno agricolo insistono dei fabbricati rurali facenti parte ad antichi feudi e delle aziende agricole di vario genere.

Quanto sopra risulta meglio evidenziato dalle fotografie allegate alla presente relazione.

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

Il bene ricade in zona E agricola, dell'attuale Piano Regolatore del Comune di Licata, a circa 250 metri s.l.m., i terreni in questa zona sono tendenzialmente argillosi, atti per i vigneti e per le colture da semina. Le coltivazioni al suo interno sono in prevalenza vigneti; i terreni interessati dalla presente procedura esecutiva fanno parte integrante di una azienda agricola gestita dalla famiglia dell'esecutata e sono sufficienti per la realizzazione di una coltura ai fini economici, del resto l'estensione dell'intera proprietà terriera è sufficiente per la creazione di una azienda agricola. I terreni presentano collegamenti viari di non facile fruizione visto che hanno accesso da una reggia trazzera non facilmente praticabile durante la stagione invernale.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Licata, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungomare licatese, le attrazioni storiche presenti sono: Liberty dei palazzi della città di Licata.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (4 Km.).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da qualità di proprietaria del bene.
Il terreno agricolo, alla data del sopralluogo del C.T.U., risulta essere utilizzato dall'esecutata quale parte integrante della azienda agricola condotta dalla famiglia della stessa e si presentava coltivato a vigneto con alcuni ulivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di Mutuo del 30-01-2006 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. CON SEDE IN FIRENZE (C.F. 00816350482)**, contro

a firma di notaio Paolo Trento da Campobello di Licata in data 30/01/2006 ai nn. 16973/3249

registrato a Canicattì in data 31/01/2006 ai nn. 203

iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 01/02/2006 ai nn. 3011/709

importo ipoteca: €.1.400.000,00 importo capitale: €. 700.000,00

(vedi allegato di cancelleria certificato notarile e contratto di mutuo)

L'ipoteca gravante sui cespiti tutti oggetto della presente procedura esecutiva per i rispettivi beni di proprietà di ognuno dei suddetti debitori..

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lle n.114, 115, 127 e 128 (ex 118), 120, 124, 116, 60, 59, 121 (oggi 129 e 130); foglio 177 part.lle 39, 111, 23 (oggi 288, 289 e 303), 113 (oggi 305 sub 1, 2, 3 e 4), 115 (oggi 306), 116 (oggi 300), 117 (oggi 305), 40, 22 (oggi 286), 187, 4, 140;

Terreni ubicati nel territorio di Licata in c/da Sottafari, distinti in catasto al foglio 1 part.lle n. 63, 108, 243, 295, 296 e 298;

Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da Gambacorta San Francesco, distinti in catasto al foglio 103 part.lle n. 91, 92, 93 e 109.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di MPS Capital Services Spa, con sede legale a Siena in p.zza Salimbeni n. 3; già MPS Banca per l'impresa con sede a Firenze, via Mazzini n°46 c.f. 00816350482 contro

a firma di Uff. Giudiziario addetto all'Uff. Unico presso il Tribunale di Agrigento in data 31/05/2011 ai nn. 1045/2012 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/06/2012 ai nn. 13406/11368

Riferito limitatamente ai: Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da La Grazia, distinti in catasto al foglio 182 part.lla n.114, 115, 127 e 128 (ex 118), 120, 124, 116, 60, 59, 121 (oggi 129 e 130); foglio 177 part.lla 39, 111, 23 (oggi 288, 289 e 303), 113 (oggi 305 sub 1, 2, 3 e 4), 115 (oggi 306), 116 (oggi 300), 117 (oggi 305), 40, 22 (oggi 286), 187, 4, 140; Terreni ubicati nel territorio di Licata in c/da Sottafari, distinti in catasto al foglio 1 part.lla n. 63, 108, 243, 295, 296 e 298; Terreni ubicati nel territorio di Naro in c/da Gambacorta San Francesco, distinti in catasto al foglio 103 part.lla n. 91, 92, 93 e 109.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **nessuna irregolarità**

Riferito limitatamente al: Terreno agricolo ubicato in agro di Licata contrada "Sottafari", distinto in Catasto al fg.1 part.lla 243 e 295.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **La coltura presente nel terreno agricolo non corrisponde a quanto dichiarato in Catasto.**

Regolarizzabile mediante Presentazione "Pratica Docte" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento.

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione della qualità di coltura relativa l'appezzamento di terreno in contrada Sottafari, territorio di Licata, individuato in Catasto al **foglio 1, part.lla 63, 108, 296 e 298.**

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel *Cambio della coltura presente nei terreni agricoli con redazione di Pratica Docte.*

La redazione della suddetta procedura per la Variazione Catastale si è resa necessaria, in quanto **la coltura in atto nei suddetti terreni non corrispondeva con quanto agli atti del Catasto Terreni.**

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito della presentazione di "Pratica Docte" effettuata dal C.T.U. in data 18-02-2013 prot. n. AG0027053/2013, avente Cod. di riscontro 1466, rilasciava giusta -Ricevuta di avvenuta Richiesta di Variazione di QUALITA' del terreno suddetto nel quale si varia la qualità da seminativo-vigneto a vigneto per la part.lla 108 e 63 e da seminativo-uliveto a vigneto per la part.lla 298; da seminativo-vigneto-uliveto a vigneto per la part.lla 296; ha modificato la coltura nella visura Catastale il 22-02-2013. (**allegato n°43, 44 e 45, 46**)

Riferito limitatamente a: Terreno agricolo ubicato in agro di Licata contrada "Sottafari", distinto in Catasto al fg.1 part.lla 63, 108, 296, 298.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Errata intestazione dell'immobile **regolarizzabili mediante Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela"** presso l'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento (allegato n°47)

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere all'allineamento della Banca Dati per gli immobili, ubicati in territorio di Licata c.da Sottafari, individuati in Catasto al fg. 1 part.lla 63 e 108.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con Istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, la rettifica dell'intestazione, cioè la correzione del giorno di nascita d'esecutata per come annotato nell'ATTO di RETTIFICA ai rogiti del notaio A. PUSATERI da Agrigento del 05-02-2002 rep. 99.917, racc. 18.811. Nelle visure per immobili l'esecutata risultava essere nata il gg. in vero la stessa è nata il gg. 4

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "ISTANZA di RETTIFICA INTESTAZIONE" effettuata dal C.T.U. in data 18-02-2013 prot. n. AG0027060/2013 cod. di riscontro 8006, faceva evincere di aver modificato in data 26-02-2013 la data di nascita dell'esecutata, in vero avendo verificato con visura Catastale dell'01-03-2013 che la (allegato n°38, 47, 48, 49) rettifica non era stata evasa, lo scrivente si è recato presso l'Agenzia del Territori di Agrigento per ulteriori chiarimenti, il tecnico incaricato (Zirretta) della modifica, rappresentava che il suddetto Atto di Rettifica non è stato mai Volturato.

Riferito limitatamente al: Terreno agricolo ubicato in agro di Licata contrada "Sottafari", distinto in Catasto al fg.1 part.lla 63, 108.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Volturazione dell'Atto di Rettifica** a favore della sig.ra Sambito Caterina.

Regolarizzabile mediante Presentazione della "Domanda di Volture" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (allegato n°50)

Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Volturazione dell'Atto di Rettifica a favore dell'esecutata Sambito Caterina.

La presentazione della **Domanda di Voltura al Catasto**, si è resa necessaria per la errata indicazione del giorno di nascita dell'esecutata, relativamente l'appezzamento di terreno agricolo individuato al fg. 1 part.lla 63 e 108, in territorio Licata.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel presentare all'Agenzia del Territorio di Agrigento, la **Domanda di Voltura**.

(allegato n°50, 51 e 52)

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione della "DOMANDA DI VOLTURA" effettuata dal C.T.U. in data 07-03-2013 prot. n. AG0036339 cod. di riscontro 000G0A6X, rilasciava giusta -Ricevuta di Registrazione di Domanda di Volture- Causale: ISTRUMENTO (Atto Pubblico) Efficacia dell'atto: 05/02/2002, Rep. 99917, Genere del documento: ATTO DI RETTIFICA, Data del documento: 22/02/2002, Estremi del Rogante: notaio ANTONINO PUSATERI del comune di AGRIGENTO.

Riferito limitatamente al: Terreno agricolo ubicato in agro di Licata contrada "Sottafari", distinto in Catasto al fg.1 part.lla 63, 108.

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:

proprietà per 1000/1000.

Proprietaria dal 18/01/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Antonino Pusateri da Agrigento in data 18/01/2001 ai nn. 95.871 di rep. e n. 17.909 di racc. Registrato ad Agrigento in data 07/02/2001 ai nn. 448, serie 1V

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 08/02/2001 ai nn. 2294/2033
(allegato n°37 Atto di Compravendita)

Riferito limitatamente al: -Terreno agricolo ubicato in agro di Licata contrada "Sottafari", distinto in Catasto al fg.1 part.IIa 63,108.

nata a c.f.
proprietà per 1000/1000.

Proprietaria dal 18/01/2001 ad oggi in forza di atto di rettifica a firma di notaio Antonino Pusateri da Agrigento in data 05/02/2002 ai nn. 99.917 di rep. e n. 18.811 di racc. registrato ad Agrigento in data 22/02/2002 ai nn. 557, serie I

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/02/2002 ai nn. 3684/3320
(allegato n°36 Atto di Compravendita)

Riferito limitatamente al: -Terreno agricolo ubicato in agro di Licata contrada "Sottafari", distinto in Catasto al fg.1 part.IIa 63,108..

nata a c.f.
proprietà per 1000/1000.

Proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giovanni Incardona da Palma di Montechiaro in data 02/04/1990 ai nn. 30011 di rep. Registrato a Licata in data 05/04/1990 ai nn. 376 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 17/04/1990 ai nn. 6949/6218

(vedi Certificazione notarile e visura storica per immobile allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente al: -Terreno agricolo ubicato in agro di Licata contrada "Sottafari", distinto in Catasto al fg.1 part.IIa 243, 295, 296 e 298.

6.2 Precedenti proprietari:

nato a c.f.
proprietà per 1000/1000.

Proprietario da data antecedente il ventennio al 18/01/2001 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giuseppina Comparato da Agrigento in data 08/05/1990 ai nn. 4638 di rep. registrato all'Ufficio del Registro di Agrigento in data 24/05/1990 ai nn. 2165 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/05/1990 ai nn. 9328/8364

(allegato n°37 Atto di Compravendita del notaio Pusateri)

Riferito limitatamente al: -Terreno agricolo ubicato in agro di Licata contrada "Sottafari", distinto in Catasto al fg.1 part.IIa 108.

nato a c.f.
proprietà per 1000/1000.

proprietario da data antecedente il ventennio al 18/01/2001 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Giuseppina Comparato da Agrigento in data 08/05/1990 ai nn. 4638 di rep. registrato all'Ufficio del Registro di Agrigento in data 24/05/1990 ai nn. 2165

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 28/05/1990 ai nn. 9327/8363
(allegato n°37 Atto di Compravendita del notaio Pusateri)

Riferito limitatamente al: -Terreno agricolo ubicato in agro di Licata contrada "Sottafari", distinto in Catasto al fg.1 part.IIa 63.

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), contrada Sottafari.

Superficie complessiva di circa mq **50.430**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a c.f.
proprietà per 1000/1000. f

foglio 1 mappale 295 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 01.58.60,
- reddito agrario: €. 73,72, - reddito dominicale: €. 159,72.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 225, ad ovest con la part.lla 296, a sud confina con le part.lle 297 e 38 ad est con la part.lla 294.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 02/04/1990 Voltura n. 215290 in atti dal 03/09/1991, Repertorio n. 30011, Rogante INCARDONA GIOVANNI; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione:UR Sede: LICATA n. 376 del 05/04/1990

(allegato n°40).

- terreni: intestati a c.f.
proprietà per 1000/1000.

Foglio 1 mappale 296 qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 00.99.30,
- reddito agrario: €.148,72, - reddito dominicale: €. 256,42.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con le part.lle 63, 298, 225, ad ovest con le part.lle 135 e 138, a sud confina con le part.lle 224 e 243, 297 ad est con la part.lla 295.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 02/04/1990 Voltura n. 215290 in atti dal 03/09/1991, Repertorio n. 30011, Rogante INCARDONA GIOVANNI; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione:UR Sede: LICATA n. 376 del 05/04/1990 (allegato n°46).

- terreni: intestati a c.f.
proprietà per 1000/1000.

foglio 1 mappale 298 qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 00.37.50,
- reddito agrario: €.56,16, - reddito dominicale: €. 96,84.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 62 e 37, ad ovest con le part.lle 37 e 63, a sud ed ad est confina con la part.lla 296.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 02/04/1990 Voltura n. 215290 in atti dal 03/09/1991, Repertorio n. 30011, Rogante INCARDONA GIOVANNI; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione:UR Sede: LICATA n. 376 del 05/04/1990 (allegato n°46).

- terreni: intestati a c.f.
proprietà per 1000/1000.

foglio 1 mappale 243 qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 00.03.60,
- reddito agrario: €. 1,12, - reddito dominicale: €. 1,30.

Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 296, ad ovest con la part.lla 136, a sud confina con la part.lla 170 ad est con la part.lla 224.

Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 02/04/1990 Voltura n. 215290 in atti dal 03/09/1991, Repertorio n. 30011, Rogante INCARDONA GIOVANNI; Sede: PALMA DI MONTECHIARO, Registrazione:UR Sede: LICATA n. 376 del 05/04/1990 (allegato n°46).

- terreni: intestati a c.f.
Proprietà per 1000/1000.
foglio 1 mappale 63 qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 01.07.50,
- reddito agrario: €.161,01, - reddito domenicale: €. 277,60.
Coerenze: il lotto di terreno confina a nord con la part.lla 108, ad ovest con la part.lla 135, a sud confina con la part.lla 296 ad est con le part.lle 109 e 62.
Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 05/02/2002 Voltura n. 4617.1/2013 in atti dal 07/03/2013 (protocollo n. AG0036339), Repertorio n. 99917, Rogante ANTONINO PUSATERI; Sede: AGRIGENTO, Registrazione:UU Sede:AGRIGENTO Volume: 1 n. 557 del 22/02/2002 ATTO DI RETTIFICA (allegato n°52)
- terreni: intestati a c.f.
Proprietà per 1000/1000.
foglio 1 mappale 108 qualità vigneto irr., classe U, superficie catastale 00.97.80,
- reddito agrario: €.146,48, - reddito domenicale: €. 252,55.
Coerenze: il lotto di terreno confina a sud con le part.lle 135 e 63, ad ovest con la part.lla 107, a nord confina con le part.lle 115 e 116 ad est con la part.lla 109.
Note: Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 05/02/2002 Voltura n. 4617.1/2013 in atti dal 07/03/2013 (protocollo n. AG0036339), Repertorio n. 99917, Rogante ANTONINO PUSATERI; Sede: AGRIGENTO, Registrazione:UU Sede:AGRIGENTO Volume: 1 n. 557 del 22/02/2002 ATTO DI RETTIFICA (allegato n°52)

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pianura

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso-limo

Le sistemazioni agrarie presenti sono a maglia fitta

I sistemi irrigui presenti sono impianto a goccia

Le colture in atto sono: arboree: vigneto e uliveto.

(allegati prima delle regolarizzazioni catastali n°39, 40, 41, 42, 49 dopo le regolarizzazioni catastali allegati n°46, 52)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera D.A. n°150/DRU del 27-06-2000, con le modifiche ivi introdotte, e successive varianti. L'immobile è identificato nella zona "E" agricola generica

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°53 e 54)

Norme tecniche ed indici: **ZONE AGRICOLE**

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.

PARAMETRI EDILIZI

Rc: per attrezzature ed infrastrutture produttive, max 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento senza alcun limite volumetrico;

Distacchi stradali: non inferiori a quelli fissati dal Dlgs. 285/92;

Parcheggi: in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;

Lotto da edificare: minimo 4.500 mq.;

Ivf: 0,03 mc/mq per abitazioni o servizi per attività sportive e per il tempo libero;

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

d) Norme speciali d'intervento.

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

e) Tipologia consentita:

Si ammettono solamente tipologie edilizie ispirate alla cultura rurale locale, caratterizzate da organismi unicellulari variamente accorpate in composizioni semplici e sullo schema delle tipologie rurali.

VINCOLI: la part.lla 108 e 63 ricadono nel Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267 del 30-12-1923.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	50.430,00	1,00	50.430,00

	Sup. reale lorda	50.430,00	50.430,00
--	------------------	-----------	-----------

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: **LICATA, PALMA di MONTECHIARO**. 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 Naro,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Priolo Immobiliare Priolo, via Vittorio Emanuele n° 119, Naro

- Piraino M. via Piave n° 13, Naro,

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

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno atto alla coltura di vigneto a tendone, che il terreno è di sufficiente fertilità e si presta per le colture diffuse in questa zona.

(foto del terreno agricolo n°1, 2, 3, 4 e 5)

- Valore corpo:	€ 250.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 250.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 250.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa e visure allegato n°39, 40, 46, 52)

Facendo riferimento alle caratteristiche del lotto in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinaria e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli € 5,00 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	50.430,00	€ 5,00	€ 252.150,00
- Valore corpo:			€ 252.150,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 252.150,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 252.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	50430	€ 251.075,00	€ 251.075,00

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:

€ 37.661,25

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: l'immobile risulta vendibile in un unico lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 213.413,75