



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000258/18**

Giudice Dr. Dott.ssa Domenica Spanò
Custode Giudiziario Dott.ssa Maria Piombino

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ALFONSO CAVALERI
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1943
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 224
C.F. CVLLNS68H18Z1120- P.Iva 01992650844

con studio in Aragona (Agrigento) Via Eugenio Montale n. 45/G
telefono: 0922699712
cellulare: 3683715504
fax: 09221836203
email: acavaleristudio@libero.it

**Beni in Cammarata (Agrigento) contrada Sparacia Grotta dell'Acqua
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 416/1000 di terreno agricolo sito in Cammarata (Agrigento) frazione contrada Sparacia Grotta dell'Acqua in catasto al foglio 35 mappale 65. Superficie complessiva di circa mq **81.120**.

Identificato in catasto:
- terreni: intestata a:

- **Foglio 35 mappale 65AA** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 55.514, - reddito agrario: 57,34, - reddito domenicale: 157,69.
- **Foglio 35 mappale 65AB** qualità pascolo arboreto, classe 2, superficie catastale mq 25.606, - reddito agrario: 10,58, - reddito domenicale: 33,06.

ANNOTAZIONE "1": Si riscontra che l'esecutato già possedeva 333/1000, mentre 84/1000 sono stati ereditati ma non accettati espressamente e/o tacitamente, pertanto la quota che verrà considerata sarà pari a 333/1000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico assente con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono:
Collegamenti pubblici (km): Centro Commerciale La Fornace.
superstrada (9.17).

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da: _____, in
forza di un contratto di affitto del tipo: Contratto di affitto fondi rustici per l'importo di _____

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 giudiziale (Attiva) derivante da del D.I. 1343/12 emesso dal Tribunale di Palermo a favore di _____, con atto iscritto a Agrigento in data 28/10/2014 ai nn. 979/18487 importo ipoteca: €32.751,11
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da: Atto di pignoramento immobiliare a favore di _____

- 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

Giudice Dr. Dott.ssa Domenica Spanò
Curatore/Custode: Dott.ssa Maria Piombino
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

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:**

- a)
- b)
- c)
- d)

6.2 Precedenti proprietari:

- a)
- b)
- c)

- a)
- b)
- c)

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendenza.
Le sistemazioni agrarie presenti sono terreno destinato a pascolo.
I sistemi irrigui presenti sono assenti
Le colture in atto sono: erbacee: pascolo, arboree: assenti, di selvicoltura.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona "E ed E2"

Norme tecniche ed indici:

Rientrano nella zona E ed E2 del PRG adottato con delibere consiliari n° 2 dell'11/01/2005 e n° 27 del 06/06/2007, divenuto efficace per decorrenza di termini, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 71/78 e s.m.i. Per la citata zona le norme di attuazione alligate al citato P.R.G. all'art. 32 e 34, prevedono le seguenti prescrizioni:

Sono classificate zone "E" le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle ad esse connesse.

In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3.1, E3.2, EF.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod. Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore alla semicarreggiata di competenza del demanio armentizio

Sono le parti di territorio comunale destinate alla produzione agricola e zootecnica.

Nelle sottozone "E2", oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/60 dell'area impegnata per l'intervento. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindere dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, captazione ed imbottigliamento di acque minerali, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R.17/1994; gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad altre utilizzazioni allorchè siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;

c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali, turistici e produttivi;

d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.7.5, e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, anche altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda e m. 8,50 al colmo con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta tampognata e comunque all'1, % dell'area complessiva del lotto; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti;

e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristiche, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda;

f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie ed agglomerati rurali indicate con la sigla M nellelaborato n. 2.

La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico- giuridico.

g) impianti e manufatti edilizi destinati alla realizzazione, da parte della Amministrazione comunale, di stalle sociali; l'edificazione di tali manufatti potrà interessare aree ubicate ad una distanza non inferiore a ml. 500 dal centro abitato e dalle relative zone di espansione esistenti e previste nel PRG, che saranno prescelte dalla Amministrazione sulla base della distribuzione delle aziende zootecniche nel territorio, tendo conto dei criteri di facile accessibilità, di rispetto dei caratteri geomorfologici del territorio, di corretto inserimento ambientale e della mancanza di pregiudizi igienico-sanitari. L'edificazione delle stalle sociali e dei locali annessi dovrà avvenire rispettando un rapporto di copertura non superiore ad 1/4, con una altezza massima delle costruzioni di m.5 ed un distacco dai confini di proprietà di m.20.

h) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal Prg;

i) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio;

l) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;

h) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal Prg;

i) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio;

l) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;

m) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

Nel piano di fabbricazione adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Agricolo	Sup. reale lorda	mq 81.120,00	1,00	81.120,00
	Sup. reale lorda	mq 81.120,00		81.120,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Fonti dirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Fonti indirette: Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

Stima per comparazione diretta, secondo i prezzi di mercato praticati nella zona, tenendo conto della posizione dell'immobile lotto n. 1.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Cammarata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cammarata, Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cammarata in data 10/02/2022 con il prot. 2273.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

a) dalle compravendite praticate nella zona i terreni con la coltura seminativo il prezzo per ha di terreno agricolo è mediamente pari ad 3.000,00 €/ha, equivalente ad 0.30 €/mq. Per cui considerata la particella 65AA con qualità seminativo, classe 3, con superficie catastale di mq 55.514 x 0,30 €/mq = €16.654,00.

b) dalle compravendite praticate nella zona i terreni con la coltura pascolo arborato il prezzo per ha di terreno agricolo è mediamente pari ad 1.800,00 €/ha, equivalente ad 0.18 €/mq.

Per cui considerata la particella 65AB con la qualità pascolo arborato, classe 2, con superficie catastale mq 25.606 x 0,18 €/mq = €4.609,00

Stima secondo i valori medi agricoli pronunciati dalla Commissione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Agrigento per l'anno 2018
Peso ponderale: 2

REGIONE AGRARIA N°: 1 Comuni di: BIVONA, CAMMARATA, SAN GIOVANNI GEMINI, SANTO STEFANO QUISQUINA

- a) Valore medio agricolo con la coltura seminativo il prezzo per ha è pari ad 4.428,00 €/ha, equivalente ad 0,44 €/mq.
Per cui considerata la particella 65AA con qualità seminativo, classe 3, con superficie catastale di mq 55.514 x 0,44 €/mq = €24.426,00.
- b) Valore medio agricolo con la coltura pascolo arborato il prezzo per ha è pari ad 1.696,00 €/ha, equivalente ad 0,17 €/mq
Per cui considerata la particella 65AB con la qualità pascolo arborato, classe 2, con superficie di mq 25.606 x 0,17 €/mq = €4.353,00

CALCOLO VALORE MEDIO AL €/mq

Secondo il valore di mercato:

€(16.654,00+4.609,00) = €21.263,00

Secondo i valori medi agricoli:

€(24.426,00+4.353,00) = €28.779,00

da cui si ha:

€(21.263,00+28.779,00)/2 = €25.021,00

€25.021,00/mq 81.120,00 = 0,31 €/mq

Destinazione	Superf. equivalente	Valore unitario MEDIO	valore complessivo
Agricolo	81.120,00	€0,31	€25.147,00
- Valore corpo:			€25.147,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€25.147,00
- Valore complessivo diritto e quota: 333/1000			€ 8.382,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	mq 81.120,00	€25.147,00	€8.382,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€7.543,80
€0,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 7.543,80

Valore dititto e quota LOTTO 1 in arrotondamento per la vendita €7.500,00

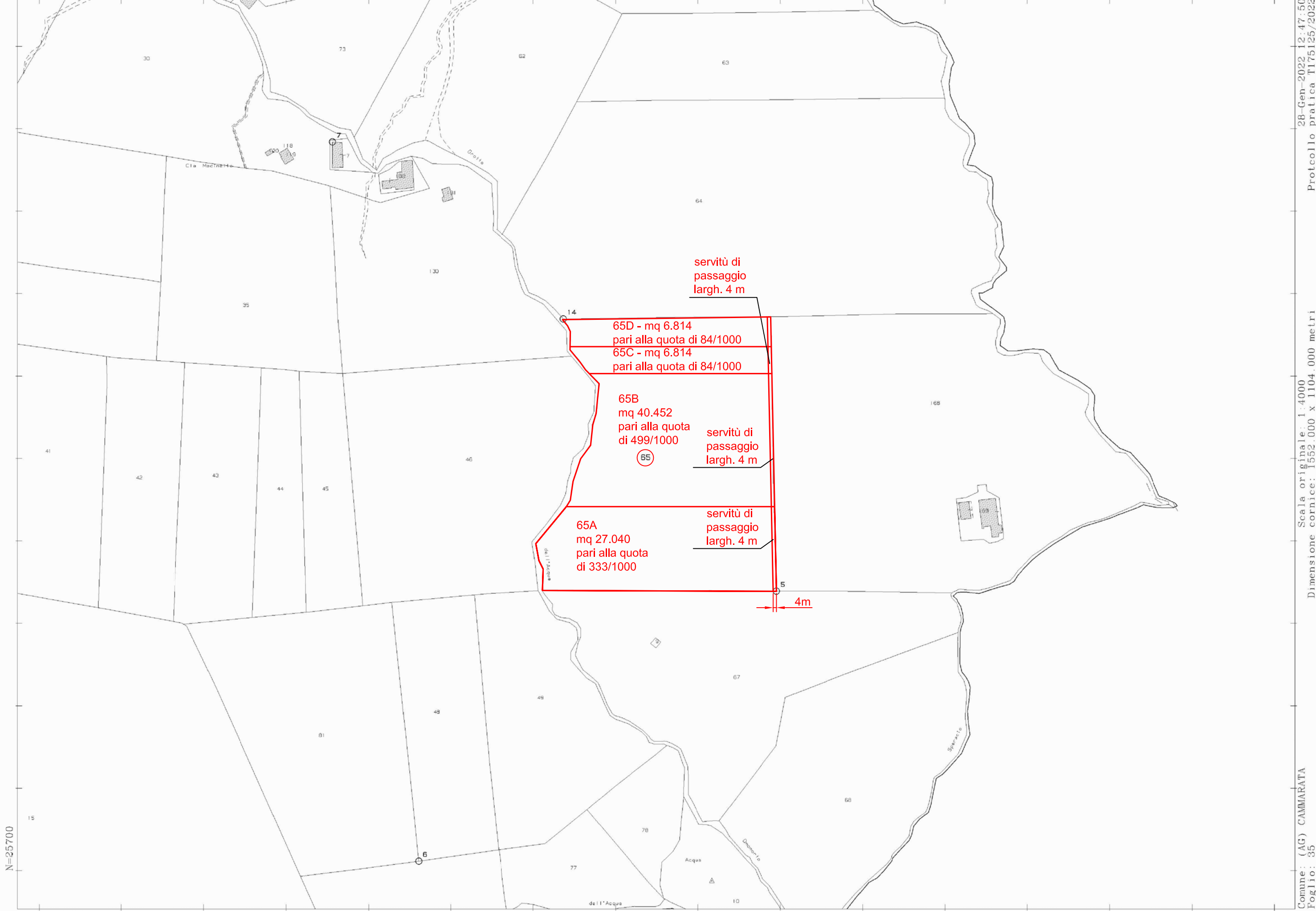
Relazione lotto 001 creata in data 23/10/2023
Codice documento: E002-18-000258-001

il perito
Geom. ALFONSO CAVALERI

Giudice Dr. Dott.ssa Domenica Spanò
Curatore/Custode: Dott.ssa Maria Piombino
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI



PROGETTO DI DISIONE N. 1
LOTTO 1
FG. 35 PART. 65



65D - mq 6.814
pari alla quota di 84/1000
65C - mq 6.814
pari alla quota di 84/1000

65B
mq 40.452
pari alla quota
di 499/1000
65

65A
mq 27.040
pari alla quota
di 333/1000

servitù di
passaggio
largh. 4 m

servitù di
passaggio
largh. 4 m

servitù di
passaggio
largh. 4 m

4m

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
LOTTO N. 1

Terreno in Cammarata c.da Sparacia Grotta dell'Acqua in catasto al foglio n. 35 particella 65











**Beni in Cammarata (Agrigento) contrada Sparacia Grotta dell'Acqua
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 2/5 di terreno agricolo sito in Cammarata (Agrigento) frazione contrada Sparacia Grotta dell'Acqua, in catasto foglio 35 mappale 168 (ex part. 66a).

Superficie complessiva di circa mq **119.272**.

Identificato in catasto:

- terreni intestata a:

a)

b)

c)

- **Foglio 35 mappale 168AA** qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 71.571, - reddito agrario: 203,30, - reddito dominicale: 258,74.

Note: Si precisa che è stata rilevata la coltura seminativo/pascolo

- **Foglio 35 mappale 168AB** qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 47.701, - reddito agrario: €49,27, - reddito dominicale: €135,50.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono Centro Commerciale La Fornace.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (9,17).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: _____ in forza di _____

un contratto di affitto del tipo: Contratto di affitto fondi rustici stipulato in data 01/01/2019 con scadenza in 31/12/2033.

Registrato a Agrigento in data 11/02/2019 ai nn. 549 serie 3T.

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 giudiziale (Attiva) derivante da del D.I. 1343/12 emesso dal Tribunale di Palermo a favore di _____ con atto

iscritto a Agrigento in data 28/10/2014 ai nn. 979/18487

importo ipoteca: €32.751,11

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di _____

a firma di Ufficiale Giudiziario di Agrigento in data

06/12/2018 ai nn. 3161 trascritto a Agrigento in data 14/12/2018 ai nn. 16855/16829

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

Giudice Dr. Dott.ssa Domenica Spanò
Curatore/Custode: Dott.ssa Maria Piombino
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

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:

- a)
- b)
- c)

Si precisa che la particella di riferimento alla compravendita riguarda la n. 66, successivamente è stata variata in part. 168 a seguito del tipo mappale n. 114400.1/2018 in atti dal 21/12/2018, per accatastamento del fabbricato che insiste sulla ex part. 66 allibrato con la part. 169.

6.2 Precedenti proprietari:

- a)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza
 Le sistemazioni agrarie presenti sono terreno destinato a pascolo e seminativo
 I sistemi irrigui presenti sono assenti
 Le colture in atto sono: erbacee: pascolo, arboree: assenti, di selvicoltura: assenti.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona "E ed E2"

Norme tecniche ed indici: Rientrano nella zona E ed E2 del PRG adottato con delibere consiliari n° 2 dell'11/01/2005 e n° 27 del 06/06/2007, divenuto efficace per decorrenza di termini, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 71/78 e s.m.i. Per la citata zona le norme di attuazione allegate al citato P.R.G allart. 32 e 34, prevedono le seguenti prescrizioni:

Sono classificate zone "E" le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle ad esse connesse.

In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche, colturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3.1, E3.2, EF.

In tutte le zone agricole va rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, una distanza dal confine delle strade vicinali pari a metri 10; gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e succ. mod.

Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore alla semicarreggiata di competenza del demanio armentizio

Sono le parti di territorio comunale destinate alla produzione agricola e zootecnica.

Nelle sottozone "E2", oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali, silos, fienili e depositi di cereali, serbatoi e vasche fuori ed entro terra, magazzini per attrezzi e macchine agricole e fabbricati rurali in genere, che rispondano a documentate necessità di conduzione del fondo; le costruzioni devono staccarsi almeno metri 10 dai confini di proprietà; l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri; il rapporto massimo di copertura è fissato in 1/60 dell'area impegnata per l'intervento. Nel caso in cui le costruzioni debbano realizzarsi a servizio di una azienda agricola o zootecnica può prescindere dal rispetto dei parametri sopraindicati, a condizione che la realizzazione dei nuovi edifici o impianti sia prevista all'interno di appositi "Piani di sviluppo aziendale" e venga giustificata da una relazione tecnica agronomica che dimostri la congruità delle opere progettate in rapporto alle colture effettivamente praticate o da impiantare ed alle reali esigenze della azienda stessa;

b) impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali dell'area nella quale viene impiantata l'attività produttiva, quali stabilimenti lattiero-caseari, di lavorazione di prodotti agricoli del fondo, captazione ed imbottigliamento di acque minerali, laboratori ed impianti per la lavorazione della pietra locale, e simili nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78, come modificati dall'art. 6 della L.R.17/1994; gli immobili esistenti alla data di adozione del presente PRG, destinati ad attività produttive, costruiti in base a regolare concessione edilizia o che hanno conseguito la concessione in sanatoria, nel caso in cui non possano essere più destinati alle finalità produttive originarie, possono essere destinati ad

Giudice Dr. Dott.ssa Domenica Spanò
 Curatore/Custode: Dott.ssa Maria Piombino
 Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

altre utilizzazioni allorchè siano trascorsi almeno tre anni dalla data del rilascio della concessione edilizia;

c) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti e la loro destinazione ad usi agricoli produttivi, residenziali, commerciali, turistici e produttivi;

d) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, con un distacco minimo dai confini di m.7.5, e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella, una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda e m. 8,50 al colmo con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; in aggiunta al volume principale è ammessa la realizzazione di pilotis, portici e verande in misura non superiore a quella della superficie coperta tampognata e comunque all'1, % dell'area complessiva del lotto; il rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative (stradelle, terrazze con o senza tettoie, spazi pavimentati, campetti sportivi e simili, parcheggi) e l'area totale impegnata non può superare il valore del 50%; la rimanente parte deve essere mantenuta allo stato naturale, lasciando inalterato il terreno vegetale esistente; è ammessa, nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione a terrazzo con muretti di contenimento in pietra di altezza non superiore a cm. 80; la realizzazione degli edifici residenziali nel rispetto dei limiti sopraindicati non può comportare in nessun caso il frazionamento delle particelle catastali esistenti;

e) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristici, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purchè la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad quarto dell'area dell'intera azienda;

f) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono riguardare esclusivamente singoli fabbricati rurali isolati e possono realizzarsi solamente quando risulti tecnicamente impossibile il recupero mediante interventi di ristrutturazione o consolidamento. Non sono ammessi interventi di totale demolizione delle masserie ed agglomerati rurali indicate con la sigla M nellelaborato n. 2.

La ricostruzione dei volumi demoliti, ove consentita, deve avvenire nella stessa area di sedime dell'immobile preesistente, salvo lievi spostamenti che devono essere giustificati da motivazioni di carattere tecnico- giuridico.

g) impianti e manufatti edilizi destinati alla realizzazione, da parte della Amministrazione comunale, di stalle sociali; l'edificazione di tali manufatti potrà interessare aree ubicate ad una distanza non inferiore a ml. 500 dal centro abitato e dalle relative zone di espansione esistenti e previste nel PRG, che saranno prescelte dalla Amministrazione sulla base della distribuzione delle aziende zootecniche nel territorio, tendo conto dei criteri di facile accessibilità, di rispetto dei caratteri geomorfologici del territorio, di corretto inserimento ambientale e della mancanza di pregiudizi igienico-sanitari. L'edificazione delle stalle sociali e dei locali annessi dovrà avvenire rispettando un rapporto di copertura non superiore ad 1/4, con una altezza massima delle costruzioni di m.5 ed un distacco dai confini di proprietà di m.20.

h) la trasformazione di trazzere esistenti in rotabili. Il progetto esecutivo di tali interventi potrà prevedere variazioni planimetriche rispetto ai tracciati catastali o di PRG, esclusivamente motivate da documentate necessità di ordine tecnico-viabilistico e sempre che tali variazioni non coinvolgano zone diverse da quelle classificate come agricole dal Prg;

i) interventi di tipo idraulico forestale finalizzati alla protezione idrogeologica del territorio;

l) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;

m) attività di cava e miniera, nel rispetto delle norme legislative che regolano la materia ed a condizione che vengano previste adeguate forme di risanamento ambientale al termine della coltivazione.

Nel piano di fabbricazione adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Agricolo	Sup. reale lorda	mq 119.272,00	1,00	119.272,00
	Sup. reale lorda	mq 119.272,00		119.272,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Fonti dirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Fonti indirette: Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

Stima per comparazione diretta, secondo i prezzi di mercato praticati nella zona, tenendo conto della posizione dell'immobile lotto n. 1.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Cammarata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cammarata, Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cammarata in data 10/02/2022 con il prot. 2273.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Giudice Dr. Dott.ssa Domenica Spanò
Curatore/Custode: Dott.ssa Maria Piombino
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Da informazioni assunte di altre compravendite praticate nella zona il prezzo per ha di terreno agricolo è mediamente pari ad €2.500,00. Per cui considerato che 1 ha è pari a 10.000 mq, si ha €2.500,00/mq 10.000,00 = €/mq 0,25
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Agricolo	mq 119.272,00	€0,25	€29.818,00
- Valore corpo:			€29.818,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€29.818,00
- Valore complessivo diritto e quota: 2/5			€11.927,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	mq 119.272,00	€29.818,00	€11.927,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:

€1.192,72

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:

€10.734,48

Valore diritto e quota LOTTO 2 in arrotondamento per la vendita €10.800,00

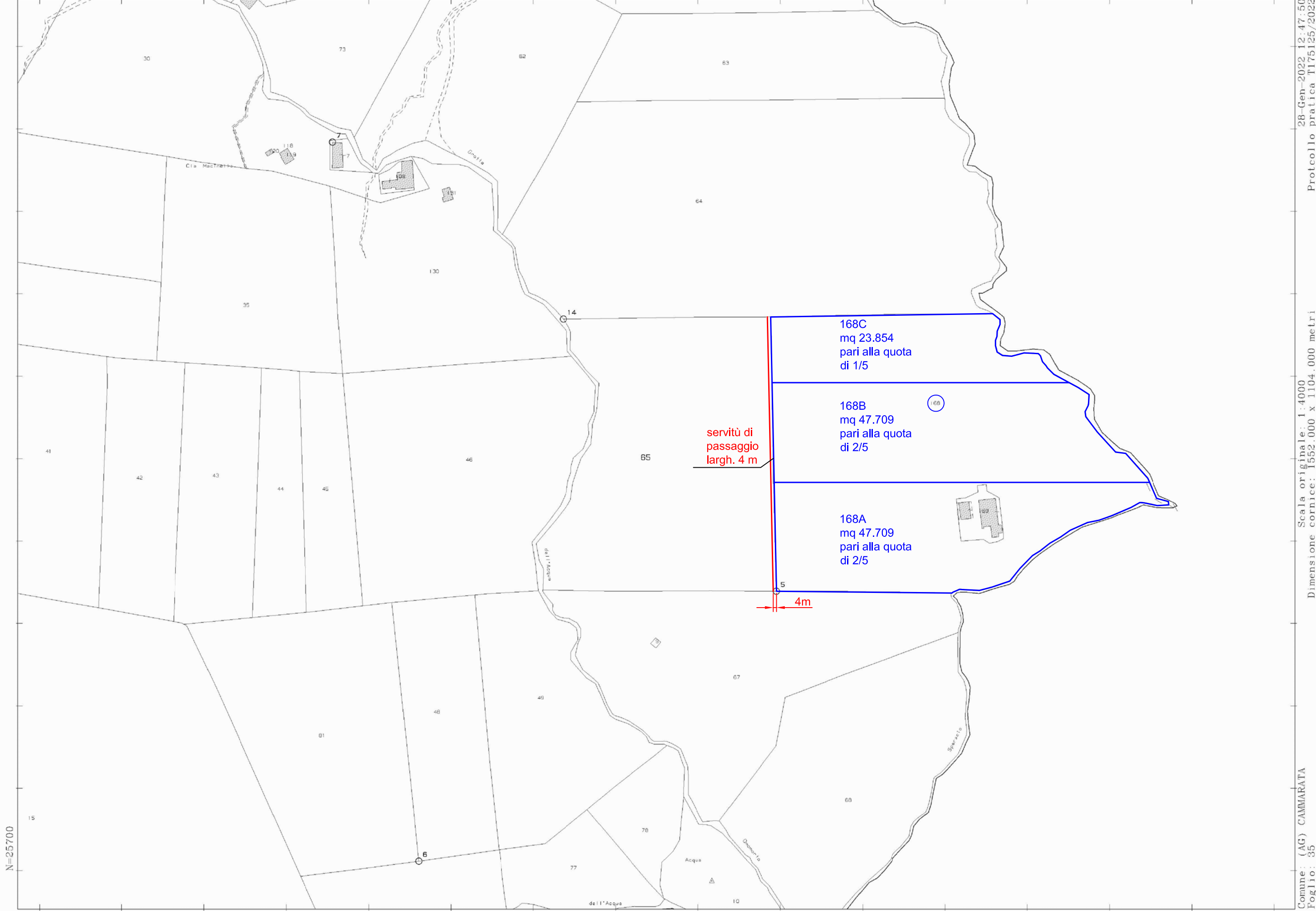
Relazione lotto 002 creata in data
 23/10/2023 Codice documento: E002-18-
 000258-002

il perito
 Geom. ALFONSO CAVALERI



Giudice Dr. Dott.ssa Domenica Spanò
 Curatore/Custode: Dott.ssa Maria Piombino
 Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

PROGETTO DI DISIONE N. 2
LOTTO 2
FG. 35 PART. 168



LOTTO 2
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

Terreno in Cammarata c.da Sparacia Grotta dell'Acqua in catasto al foglio n. 35 particella 168 (ex part. 66a)













**Trazzera che costeggia la particella 168 (ex part.
66a) al foglio n. 35**









**Beni in Cammarata (Agrigento) Grotta dell'Acqua
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 2/5 di ricovero animali sito in Cammarata (Agrigento) frazione contrada Sparacia Grotta dell'Acqua.

Composto da:

SUB. 1 - 2

- A) Corte;
- B) Stalla bovini;
- C) Sala Mungitura;
- D) Sala latte;
- E) Magazzino;
- F) Tettoie;
- G) Fienile;
- H) Concimaia;

SUB. 3

- 1) Cucina;
- 2) w.c.;
- 3) camera

Posti al piano Terra sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **2.968,00**.

Identificati in catasto:

- fabbricati: intestata a:
 - a)
 - b)
 - c)foglio 35 mappale 169 subalterno 1, categoria Ente Urbano, classe Corte, composto da vani mq 1.884, posto al piano T, - rendita: 0,00,
- registrata all'UTE con la scheda Presente
Note: Si precisa il sub. 1 non ha rendita in quanto trattasi di corte graffata con il sub. 2
- fabbricati: intestata a:
 - a)
 - b)
 - c)foglio 35 mappale 169 subalterno 2, categoria D/10, composto da vani mq 1.064, posto al piano T, - rendita: €1.968,24,
- registrata all'UTE con la scheda Presente
- fabbricati: intestata a:
 - a)
 - b)
 - c)foglio 35 mappale 169 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 20 mq, composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: €85,22,
- registrata all'UTE con la scheda Presente
Note: Si precisa che l'immobile è stato ricavato all'interno del capannone identificato alla lettera "B" della scheda catastale, per cui non può essere venduto autonomamente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico assente con parcheggi inesistenti.
 Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente).
 Caratteristiche zone limitrofe: commerciali i principali centri limitrofi sono Centro Commerciale La Fornace.
 Collegamenti pubblici (km): superstrada (9,17).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ in forza di un contratto di affitto del tipo "Contratto di affitto fondi rustici"] _____ con scadenza in 31/12/2033. Registrato a Agrigento in data 11/02/2019 ai nn. 549 serie 3T.

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 giudiziale (Attiva) derivante da del D.I. 1343/12 emesso dal Tribunale di Palermo a favore di _____ con atto iscritto a Agrigento in data 28/10/2014 ai nn. 979/18487 importo ipoteca: €32.751,11

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di _____ a firma di Ufficiale Giudiziario di Agrigento in data 06/12/2018 ai nn. 3161 trascritto a Agrigento in data 14/12/2018 ai nn. 16855/16829

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

- a) _____
- b) _____
- c) _____

Proprietari dal 21/10/2015 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Agrigento in data 24/08/2017 ai nn. 1392 vol. 9990 trascritto a Agrigento in data 12/12/2017 ai nn. 19421/16359.

Si precisa che la particella di riferimento alla compravendita riguarda la n. 66, successivamente è stata variata in part. 168 a seguito del tipo mappale n. 114400.1/2018 in atti dal 21/12/2018, per accatastamento del fabbricato che insiste sulla ex part. 66 allibrato con la part. 169.

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione edilizia n. 523 del 16/11/1987 rilasciata dal Comune di Cammarata con il prot. n. 10575, pratica edilizia n. 132.**
- **Certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile di Agrigento in data 05/11/1988 prot. n. 10896;**
- **Autorizzazione allo scarico fognario su fossa biologica rilasciata dall'ASP di Agrigento in data 25/02/2000 prot. n. 2442;**
- **Autorizzazione allo scarico fognario su fossa biologica rilasciata dal Comune di Cammarata in data 12/06/2000 prot. n. 62.**

Descrizione ricovero animali di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 2/5 di ricovero animali sito in Cammarata (Agrigento) contrada Sparacia Grotta dell'Acqua.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona "E ed E2"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corte Sub. 1	Sup. reale netta	1.884,00	1,00	1.884,00
Sub. 2 Stalla Bovini Sala mungitura Sala Latte Tettoie Silos	Sup. reale netta	810,00	1,00	810,00
Sub. 2 Fienile	Sup. reale netta	254,00	1,00	254,00
Sub. 3 Abitazione Cucina	Sup. reale netta	6,90	0,90	6,21
camera	Sup. reale netta	4,72	1,00	4,72
wc	Sup. reale netta	3,80	0,90	3,42
	Sup. reale netta	2.963,42		2.962,35

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: scarse.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: scarse.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: amianto, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, protezione: inesistente, materiale protezione: ferro, condizioni: pessime.

Impianti:

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Accessori:

Giudice Dr. Dott.ssa Domenica Spanò
Curatore/Custode: Dott.ssa Maria Piombino

Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Fonti dirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
 Fonti indirette: Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.
 Stima per comparazione diretta, secondo i prezzi di mercato praticati nella zona, tenendo conto della posizione dell'immobile lotto n. 1.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Cammarata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cammarata, Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cammarata in data 10/02/2022 con il prot. 2273.

8.3. Valutazione corpi**A. ricovero animali**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Prezzo medio calcolato secondo altre compravendite praticate nella zona

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Corte Sub. 1	1.884,00	€10,00	€18.840,00
Sub. 2			
Stalla Bovini			
Sala mungitura	810,00	€210,00	€170.100,00
Sala Latte			
Tettoie			
Silos			
Sub. 2	254,00	€100,00	€25.400,00
Fienile			
Sub. 3			
Abitazione			
Cucina	6,21	€150,00	€931,50
camera			
wc			
	2.954,21		€215.271,50

- Valore corpo:	€215.271,50
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€215.271,50
- Valore complessivo diritto e quota: 2/5	€86.108,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ricovero animali	2.954,21	€215.271,50	€86.108,60

Valore diritto e quota €86.108,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:	€8.610,86
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: **€77.497,74**

Valore diritto e quota LOTTO 3 in arrotondamento per la vendita €77.500,00

Relazione lotto 002 creata in data
23/10/2023 Codice documento: E002-18-
000258-002

il perito
Geom. ALFONSO CAVALERI



Giudice Dr. Dott.ssa Domenica Spanò
Curatore/Custode: Dott.ssa Maria Piombino
Perito: Geom. ALFONSO CAVALERI

PROGETTO DI DISIONE N. 3
LOTTO 3
FG. 35 PART. 169

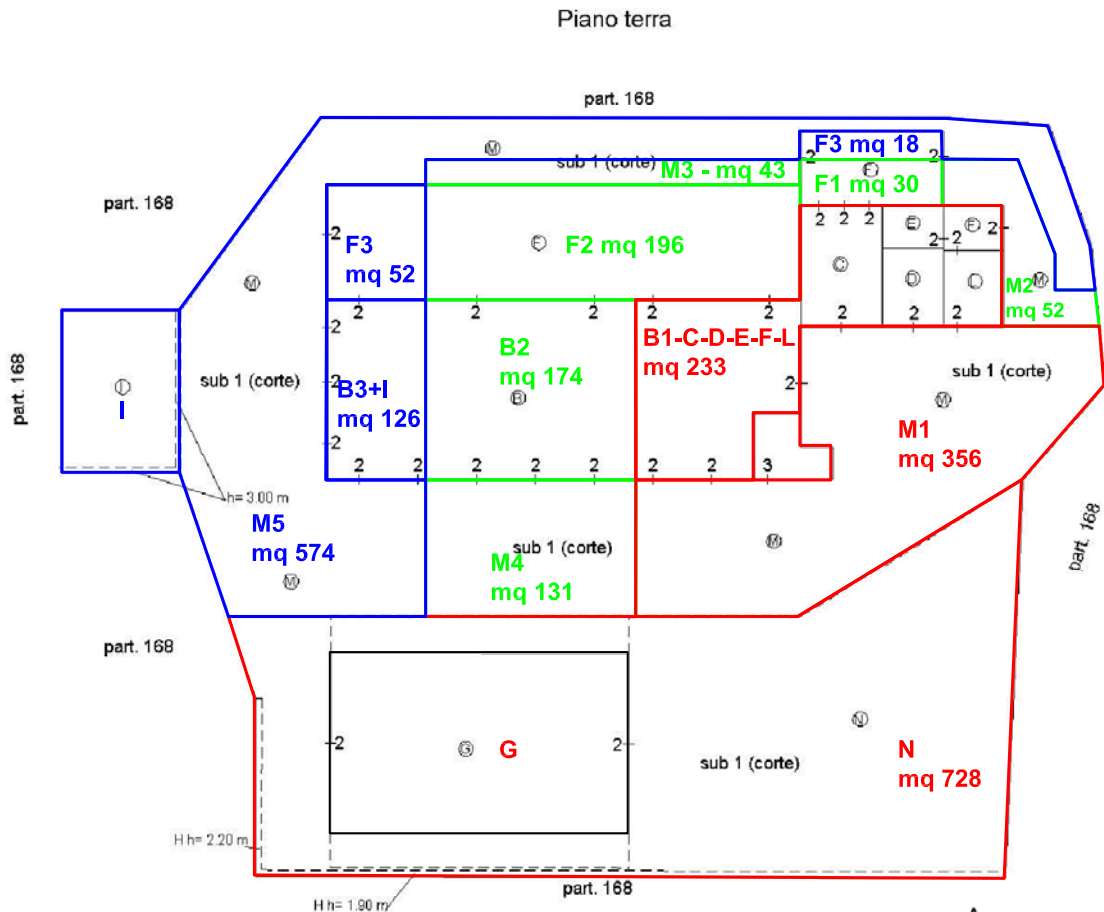
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Agrigento	Dichiarazione protocollo n. AG0114948 del 28/12/2018 Comune di Cammarata Contrada Sparacia civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 35 Particella: 169 Subalterno: 2	Compilata da: Accardo Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Agrigento N. 2077
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1: 500		

PRIMA QUOTA 2/5
 Valore complessivo diritto e quota: € 86.109
 Così composta:
 G) Fienile € 25.400
 sub.3) abitazione € 932
 M1) porz.di corte mq 356x€/mq 10 € 3.560
 N) corte mq 728x€/mq 10 € 7.280
 B1-C-D-E-F-L) porzione del sub.2
 mq 233x€/mq 210 € 48.930

SECONDA QUOTA 2/5
 Valore complessivo diritto e quota: € 86.109
 Così composta:
 F1-2) Porzione di tettoia
 mq (30+196)x€/mq 210 € 47.460
 M2-3-4) porz.di corte mq (52+43+
 +131)x€/mq 10 € 2.260
 B2) porzione del sub.2
 mq 174x€/mq 210 € 36.540

TERZA QUOTA 1/5
 Valore complessivo diritto e quota: € 43.054
 Così composta:
 F3) Porzione di tettoia
 mq 18x€/mq 210 € 10.920
 M5) porz.di corte mq 574x€/mq 10 € 5.740
 B3-l) porzione del sub.2 e conci-
 maia mq 126x€/mq 210 € 26.460

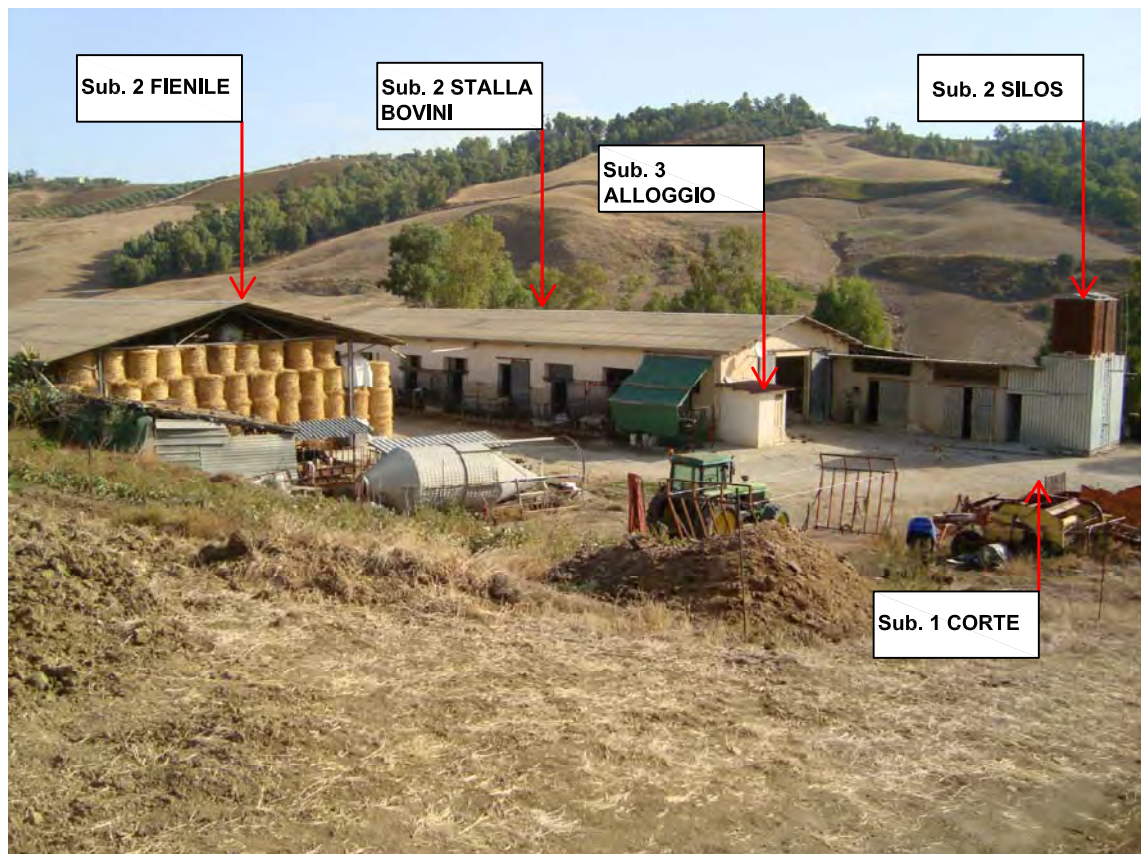
- Legenda**
- A) Area Lotti
 - B) Stalla bovini
 - C) Sala mungitura
 - D) Sala Latte
 - E) Magazzino
 - F) Tettoie
 - G) Fienile
 - H) Muro di contenimento
 - I) Concimaia
 - L) Silos
 - M) Pavimentazione in tout venant
 - N) Terreno



Ultima planimetria in atti

LOTTO 3
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fabbricati in Cammarata c.da Sparacia Grotta dell'Acqua in catasto al foglio n. 35 particella 169



STALLA BOVINI foglio n. 35 particella 169 sub. 2



STALLA BOVINI foglio n. 35 particella 169 sub. 2



**TETTOIA A RIDOSSO DELLA STALLA BOVINI
foglio n. 35 particella 169 sub. 2**



SILOS foglio n. 35 particella 169 sub. 2



FIENILE foglio n. 35 particella 169 sub. 2



ALLOGGIO foglio n. 35 particella 169 sub. 3



ALLOGGIO foglio n. 35 particella 169 sub. 3



**ALLOGGIO (camera) foglio n. 35
particella 169 sub. 3**



**ALLOGGIO (w.c.) foglio n. 35
particella 169 sub. 3**



COPERTURA STALLA BOVINI in condizioni fatiscente



COPERTURA FIENILE in condizioni fatiscente