
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

● **Esecuzione Forzata**
Conad Sicilia Società Cooperativa
contro


Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Montallegro-Agrigento

N. Gen. Rep. **000063/09**

Giudice Dr. Daniela Nunno

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M- P.Iva 02317100846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

Beni in Agrigento (Agrigento) Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento (Agrigento) frazione contrada Caternini .

Superficie complessiva di circa mq **8445**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) proprietà per 1000/1000. foglio 62 mappale 138 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 84.45, - reddito agrario: € 30,53, - reddito domenicale: € 52,34.

Coerenze: il lotto di terreno agricolo confina a nord con la part.la 141, a sud con la part.la 168, ad ovest con altro foglio di mappa, ad est con la part.la 137.

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09-04-1986, Voltura n. 340586 in atti dal 03-09-1991 Repertorio n.: 9886 Rogante: CUTAIA FABIO Sede: AGRIGENTO Registrazione: UR Sede: AGRIGENTO n: 2550 del 21-04-1986, (**allegato n°24**)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare e foto n°1, 2, 3, 4, 5 e 6)

(satellitare e foto n°1 a 10) Il terreno agricolo è ubicato in contrada Caterniti del territorio di Agrigento a circa 6 km dalla periferia nord-ovest di Siculiana. La zona è servita dalla Strada Statale Siculiana-Raffadali, ove si immette una mulattiera, tuttavia per accedere al fondo è necessario attraversare terreni altrui.

Da notizie ricevute dai proprietari, la zona non è raggiunta dall'acquedotto per irrigazione del fondo. Dal punto di vista urbanistico il terreno agricolo ricade in zona E dell'attuale P.R.G. del Comune di Agrigento. Il terreno si trova a circa 500 metri s.l.m., i terreni in questa zona sono tendenzialmente scheletri e si prestano prevalentemente per le colture di ulivi, mandorli e vite da mosto.

Il terreno oggetto del presente procedimento in parte si presenta incotto, in parte coltivato a vigneto da mosto, con la presenza di qualche albero di mandorlo, coltura sufficiente per la realizzazione di una produzione fruttifera ai fini economici, del resto l'estensione del terreno e la sua altimetria sono sufficienti per la creazione di una piccola azienda agricola. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie (allegati alla presente relazione). Nel materiale cartaceo sono riprodotte le foto, consultabili anche nel cd-rom, allegati alla perizia ed a disposizione del Giudice e delle parti.

Caratteristiche zona:

agricola (normale) a traffico inesistente

Caratteristiche zone limitrofe:

agricole i principali centri limitrofi sono città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Siculiana marittima, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Siculiana.

Collegamenti pubblici (km):

superstrada (10 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) proprietà per 1000/1000. in qualità di proprietario del bene

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 Ipoteca giudiziale a favore di **CONAD SICILIA SOC. COOP. CON SEDE A MODICA C.DA FRANGIONE**, contro [REDACTED]

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) con atto iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data

12/12/2008 ai nn. 34027 reg.gen. e n. 6714 reg. part.
importo ipoteca: € 80.000,00
importo capitale: € 65.000,00

(vedi relazione ipocatastale).

Riferito limitatamente a: -Terreno agricolo, ubicato nel territorio del comune di Agrigento, in contrada Caternini, distinto in catasto al foglio n°62 part.lla 138.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, notificato dall'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Agrigento a favore di Conad Sicilia Soc. Coop. con sede a Modica c.da Frangione contro [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] f. [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Agrigento in data 17/02/2009 ai nn. 330/2009 di rep. trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento ex Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/05/2009 ai nn. 13049 reg. gen.; 10464 reg. part. - (allegato di cancelleria).

Riferito limitatamente a: -Terreno, ubicato nel territorio del comune di Agrigento, in contrada Caternini, distinto in catasto al foglio n°62 part.lla 138.

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: il tipo di coltura dichiarata in catasto, non è congruente con quella esistente in loco. regolarizzabili mediante Variazione di coltura tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di "Pratica Docta" (vedi satellitare ed allegato n°24) alla data del sopralluogo del C.T.U. il terreno risultava parte coltivato a vigneto da mosto con piantumati alcuni alberi di mandorlo e parte risultava non coltivata, invece la visura catastale riporta quale coltura dichiarata "mandorleto".

Variazione di coltura tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di "Pratica Docta": €200,00

Oneri totali: €200,00

Riferito limitatamente a: -Terreno agricolo, ubicato nel territorio del comune di Agrigento, in contrada Caternini, distinto in catasto al foglio n°62 part.lla 138.

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:

[REDACTED] proprietà
per 1000/1000

da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Fabio Cutaia notaio in Agrigento in data 09/04/1986 ai nn. 9886 di rep. registrato a Agrigento in data 21/04/1986 ai nn. 2550 trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 24/04/1986 ai nn. 6105/5251 (**allegato di cancelleria**)

Riferito limitatamente a: -Terreno agricolo, ubicato nel territorio del comune di Agrigento, in contrada Caternini, distinto in catasto al foglio n°62 part.lla 138.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Agrigento (Agrigento) frazione contrada Caternini .

Superficie complessiva di circa mq **8445**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED], proprietà per 1000/1000. foglio 62 mappale 138 qualità mandorleto, classe 2, superficie catastale 84.45, - reddito agrario: € 30,53, - reddito domenicale: € 52,34.

Coerenze: il lotto di terreno agricolo confina a nord con la part.lla 141, a sud con la part.lla 168, ad ovest con altro foglio di mappa, ad est con la part.lla 137.

Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09-04-1986, Voltura n. 340586 in atti dal 03-09-1991 Repertorio n.: 9886 Rogante: CUTAIA FABIO Sede: AGRIGENTO Registrazione: UR Sede: AGRIGENTO n: 2550 del 21-04-1986, (**allegato n°24**)

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia in parte in lieve pendio, in parte si presenta molto scosceso

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno costituito da scheletri

Le sistemazioni agrarie presenti sono a seste regolari relativamente al vigneto, i mandorli sono stati piantumati in ordine sparso

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Le colture in atto sono: arboree: vigneto da mosto e mandorlo.

(vedi planimetria catastale e visure allegati n°23 e 24)

l'appezzamento di terreno agricolo, per la sua estensione si può prestare come suolo edificabile, per la realizzazione di un edificio da adibire a civile abitazione avente potenzialmente un volume di mc. 253,35. Tuttavia le aree edificabili in zone esterne al paese e in particolare in zone agricole, poco popolate come la zona alla quale appartiene il presente lotto, sono poco ambite rispetto la zona balneare del litorale di Siculiana, tra l'altro molto vicina al paese. Tutto questo fa abbassare il prezzo del terreno agricolo ai fini edilizi speculativi.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di approvazione del Consiglio Comunale n°108 del 20-07-2005 l'immobile è identificato nella zona "E1" aree agricole (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°25 e 26)

Norme tecniche ed indici: **Sottozona E1 -Zone agricole per la conduzione del fondo (allegato n°27)**

Comprende le parti del territorio comunale in cui la pratica delle attività agricole, normalmente non specializzata, è favorita da idonee condizioni morfologiche. Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Risanamento Conservativo, nonché di Demolizione e ricostruzione in pari volume, previo atto d'obbligo che la nuova costruzione sarà asservita alle funzioni produttive dell'area.

Si prescrive, pertanto, che la superficie eventualmente prevista a *cantinato* debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie realizzata fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini di proprietà, di zona e dalle strade. Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammessa l'utilizzazione di terreni non contigui alle condizioni dell'Art. 20. Il rilascio della concessione è subordinato al possesso, da parte del richiedente, del requisito di conduttore diretto. Il frazionamento del terreno è vincolato alla data di adozione del Piano.

I fondi e gli appezzamenti non edificati, la cui superficie è stata computata nel calcolo dei volumi assentiti, rimangono inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo deve essere espressamente indicato sulla concessione edilizia e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Interventi edilizi

Il lotto minimo edificabile è di 10.000 mq.

-Residenze: Ift = 0,03 mc/mq;

H max = 7,50 ml; Piani N.2; Dc = 10,00 ml; Df = 20,00 ml

-Accessori: Rc = 1/50 mq/mq; Hmax = 6,00 ml (ad eccezione dei sili verticali)

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml 10,00 e ml 20,00.

-Allevamenti zootecnici Devono sottostare alle seguenti disposizioni, oltre a quelle relative alle norme antinquinamento vigenti.

1. Allevamenti di bovini, ovini, e caprini Rc = 1/150 mq/mq

2. Allevamenti equini Rc = 1/110 mq/mq

3. Allevamenti avicoli e cunicoli Rc = 1/200 mq/mq

4. Allevamenti suinicoli Rc = 1/125 mq/mq

Le superfici realizzabili di cui ai precedenti punti non sono cumulabili. La distanza minima dei manufatti dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml 10,00 e ml 20,00.

-Costruzioni rurali specializzate

Rc = 1/50 mq/mq; Hmax 4,00 ml

-Impianti di serre Dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente rispondenti alla tipologia e funzione di dette costruzioni

Rc = 1/50 mq/mq; Hmax = 1,00 ml (altezza max muretti perimetrali di appoggio)

Hmax = 3,50 ml (altezza max del colmo)

-Attività agroturistiche: dette attività non costituiscono in ogni caso variazione alla destinazione agricola dei fondi. Gli interventi avverranno nel rispetto delle disposizioni regionali in materia. Gli interventi previsti ai sensi della Legge regionale 71/78 art. 20 e sue modifiche in integrazioni sono questo caso non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi eccedenti tali limiti. Per costruzioni rurali specializzate si intendono anche gli impianti di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale e consorziale; in questo caso è possibile realizzare l'impianto concentrando sul lotto di una azienda consorziata o del consorzio la volumetria ottenuta applicando gli indici sulla superficie territoriale delle aziende associate previa trascrizione del relativo vincolo di trasferimento della edificabilità L'altezza massima per le costruzioni specializzate non si applica ai vani tecnici ed agli impianti tecnologici.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale linda	8.445,00	1,00	8.445,00
	Sup. reale linda	8.445,00		8.445,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei fondi agricoli 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. 5, comprendente i comuni di Comuni di: AGRIGENTO, CATTOLICA ERACLEA, FAVARA, PORTOEMPEDOCLE, MONTALLEGRO, REALMONTE, SICULIANA. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2009 ed in pubblicazione dall'08-06-2009. Inoltre per quanto 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, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€3,00 al mq** di superficie terreno.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: - Immobiliare 2000, via Roma 158/a, Siculiana.

- Immobiliare.it
- Galvanoproject, via Canale n. 5, Siculiana, -Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dalla n°1 alla n°10)

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della scarsa viabilità per il raggiungimento del lotto in esame soprattutto nel periodo invernale, che si tratta di un terreno coltivato in parte a vigneto da mosto, con la presenza di alberi di mandorlo ed in parte risulta incolto, che il terreno è con pietre affioranti nella parte terminale e che ha una cattiva esposizione ed una discreta fertilità .

- Valore corpo:	€26.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€26.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€26.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria catastale e visure allegato n°23 e 24)

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 ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli **€3,00** 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	8.445,00	€3,00	€25.335,00
- Valore corpo:			€25.335,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€25.335,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€25.335,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	8445	€25.667,50	€25.667,50

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:

€3.850,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€200,00

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: il terreno agricolo è costituito da una particella interclusa, pertanto è l'unica vendibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€21.817,38

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€21.617,38

Relazione lotto 003 creata in data 26/03/2010
Codice documento: E002-09-000063-003

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata