
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicattì Soc.Coop.
s.r.l.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Canicattì

N. Gen. Rep. **000096/20**

Giudice Dr. Matteo De Nes
Custode Giudiziario Avv. Raimondo Curto Pelle

ELABORATO PERITALE

Lotto 001+Lotto 002+Lotto 003
Lotto 004+Lotto 005

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 Canicattì' (Agrigento) c.da Vecchia Dama
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Canicattì (Agrigento), in c.da Vecchia Dama.

Superficie complessiva di circa mq **16.130**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati con sede in Canicattì c.f.

proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **3** mappale **57** qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 00.10.80, - reddito agrario: € 0,50, - reddito dominicale: € 2,23.

Coerenze: il terreno confina ad ovest con le part.lle 189 e 165, a nord con la part.lla 189, ad est con la part.lla 58 ed a sud con la par.lla 101.

Note: **(allegato n°2 e 3)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016178 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1630.1/2012)

- terreni: intestati , proprietà per la quota di 1000/1000.

Foglio **3** mappale **61** subalterno AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.90.00, - reddito agrario: € 3,25, - reddito dominicale: € 18,59.

Coerenze: il terreno confina ad nord con la part.lla 60, ad ovest con reggia trazzera, ad est con le part.lle 102, 62, 63 e 64 a sud con altra ditta.

Note: **(allegato n°4 e 5)**

Tabella di Variazione del 13/12/2007, Pratica n. AG0455589 in atti dal 13-12-2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3-10-2006 n. 262 (n. 111653.1/2007)

- terreni: intestati a , proprietà per la quota di 1000/1000.

Foglio **3** mappale **61** subalterno AB, qualità mandorleto, classe 3, superficie catastale 00.08.50, - reddito agrario: € 2,41, - reddito dominicale: € 4,39.

Coerenze: il terreno confina ad nord con la part.lla 60, ad ovest con reggia trazzera, ad est con le part.lle 102, 62, 63 e 64 a sud con altra ditta.

Note: **(allegato n°4 e 5)**

Tabella di Variazione del 13/12/2007, Pratica n. AG0455589 in atti dal 13-12-2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3-10-2006 n. 262 (n. 111653.1/2007)

- terreni: intestati , con sede in Canicattì c.f.

, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **3** mappale **102** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 00.52.00, - reddito agrario: € 9,40, - reddito dominicale: € 37,60.

Coerenze: il terreno confina ad ovest con le part.lle 60 e 61, a nord con le part.lle 230 e 227, a est con la part.lla 235 ed a sud con la par.lla 62.

Note: **(allegato n°4 e 6)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016178 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1630.1/2012)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(vedi google maps con il percorso)

Il Terreno Agricolo è ubicato in c.da Vecchia Dama, agro di Canicattì, dista dal centro abitato della cittadina circa 8 km. L'intera zona è posta a confine con il territorio del comune di Montedoro, parte dei terreni ricadono in una zona collinare, mentre la rimanente parte nella parte pianeggiante.

A qualche chilometro troviamo lo svincolo che immette nella Strada Provinciale in direzione Canicattì-Serradifaco nei pressi del collegamento viario con la superstrada Agrigento-Caltanissetta.

Percorrendo la strada provinciale Serradifalco-Montedoro troviamo, come si evince dal



satellitare con l'individuazione del percorso, Aziende Agricole, Vecchi Casali, fabbricati rurali, ville ad uso stagionale, ecc., tutta la zona è fruita e popolata anche durante la stagione invernale. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate alla presente relazione.

(satellitare foto A e B)

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva fa parte delle proprietà terriere donate all'attuale Dal punto di vista urbanistico i terreni ricadono in **zona E1** agricola del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì, la zona presenta collegamenti viari di facile fruizione visto che il terreno si trova nelle vicinanze della strada provinciale che collega i territori di Serradifalco e Montedoro. La proprietà è interclusa tra proprietà di terzi e proprietà dello stesso Istituto esecutato su tutti i lati.

Caratteristiche zona:	periferica agricola/commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (pessimo), negozio al dettaglio (pessimo), spazi verdi (pessimo), supermercato (buono), cinema (pessimo), scuola elementare (pessimo), scuola media inferiore (pessimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole i principali centri limitrofi sono centro città di Canicattì, le attrazioni storiche presenti sono: il centro storico di Borgalino.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicattì Soc.Coop. s.r.l., con sede in

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. a firma di UNEP Tribunale di Agrigento in data 22/08/2020 ai nn. 1053/2020 di rep., trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 10/09/2020 ai nn. 13920/10116 - **(Allegato di cancelleria).**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5649 graffata 5650 sub 1 e part.Illa 7818 sub 1;-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5650 graffata 7818 sub 2;-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 3;-Appartamento, ubicato a in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 4;-Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.Illa 16;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia



Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61;-
Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna
Dell' Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.lla 122;-Appezzamento di Terreno,
ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33
part.lla 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922; -Appezzamento di Terreno,
ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45
part.lla 14, 1742, 1743, 1744.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

Riferito limitatamente a: -Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 57, 61, 102.

4.3.2. Conformità catastale:

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

Riferito limitatamente a: -Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 57, 102.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Voltura dell'Atto ricognitivo di accertamento della Proprietà in favore**

Regolarizzabili mediante: Presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio Territorio del Territorio- Servizi Catastali (**visura storica per immobile allegato n°5**)

Relativamente la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Voltura dell'Atto Ricognitivo di Accertamento della Proprietà in favore di

si fa presente che la presentazione della **Domanda di Voltura al Catasto**, è necessaria per l'inserimento dell'intestatario/proprietario che in Catasto risulta ancora essere l'originario che ha donato i suoi beni su menzionata, per i terreni agricoli di c.da Vecchia Dama, in agro del Comune di Canicattì.

Non è possibile procedere alle regolarizzazioni Catastali se non vengono prima volturati gli immobili presenti nell'Atto ricognitivo di accertamento della proprietà, all'attuale proprietà.

Spese tecniche ed oneri Catastali: €500,00

Oneri totali: €500,00

Riferito limitatamente a: -Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 61.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **La coltura in atto nell'appezzamento di terreno non corrisponde a quanto dichiarato in Catasto.**

Regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docte", presso Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Catasto.

Per le Regolarizzazioni Castali richieste in fase di stesura della Perizia di Stima è consigliabile procedere alla Variazione della qualità di coltura dell'appezzamento di terreno in contrada Vecchia Dama, territorio di Canicattì, individuato in Catasto al foglio 3, part.lla 61 Porz. AB.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale consisterebbero in un aggiornamento degli archivi catastali a mezzo di procedura informatica Docte per la variazione della coltura presente nei terreni che attualmente è seminativo mentre in Catasto la porz. AB risulta mandorleto avente classe U.

La procedura consente di attribuire alle particelle variate una nuova qualità di coltura, dichiarata dalla parte, e fornisce in automatico la Classe Prevalente goduta per quel foglio di mappa. (**vedi foto allegate, visura storica per immobile**



allegato n°5 e foglio di mappa allegato n°4) Non è possibile procedere alle regolarizzazioni Catastali se non viene prima volturata la part.lla 61 presente nell'atto ricognitivo di accertamento della proprietà, all'attuale proprietà.

Pratica Docte: €200,00

Oneri totali: €200,00

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 61;

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:

Opera Pia denominata

proprietà per la quota di 1000/1000.

Proprietario dal 11/10/2011 ad oggi in forza di atto ricognitivo di accertamento della Proprietà a firma di notaio Paolo Trento, da Campobello di Licata in data 11/10/2011 ai nn. 28994 di rep. e n. 9038 di racc. registrato a Canicattì in data 18/10/2011 ai nn. 2611 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 26/10/2011 ai nn. 22392/18039 **(allegato n°01)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5649 graffata 5650 sub 1 e part.lla 7818 sub 1;-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5650 graffata 7818 sub 2; -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 7818 sub 3; -Appartamento, ubicato a in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 7818 sub 4; - Fabbricato RURALE, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 16;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna Dell'Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.lla 122;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.lla 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45 part.lla 14, 1742, 1743, 1744.

6.2 Precedenti proprietari:

per la quota di 1000/1000.

Proprietaria da data antecedente il ventennio al 11/10/2011 in forza di denuncia di successione a firma di Procuratore del Registro di Canicattì in data 05/01/1925 trascritto ad Agrigento in data 01/08/1925 ai nn. 8728/7593

(allegato Atto di Ricognizione della Proprietà n°01)

Regolata da Testamento pubblico ai rogiti del Notaio Gaetano Martorana, da Canicattì, del 25-12-1924, registrato a Canicattì il 18-01-1925, n. 662, trascritto ad Agrigento il 28-03-1925 ai nn. 3930/3406.

La trascrizione di eredità risulta trascritta in data 26-02-1925 ai nn. 2577/2232 con beneficio d'inventario, l'accettazione è stata ricevuta e trascritta dal Cancelliere della Pretura di Canicattì il 31-01-1925, detta accettazione, contro la suddetta



Riferito limitatamente a: -Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 16;-Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61; Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.lla 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922.

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 Canicattì (Agrigento) c.da Vecchia Dama.

Superficie complessiva di circa mq **16.130**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati , proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **3** mappale **57** qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale 00.10.80, - reddito agrario: € 0,50, - reddito dominicale: € 2,23.
Coerenze: il terreno confina ad ovest con le part.lla 189 e 165, a nord con la part.lla 189, ad est con la part.lla 58 ed a sud con la par.lla 101.
Note: (**allegato n°2 e 3**)
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016178 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1630.1/2012)
- terreni: , proprietà per la quota di 1000/1000. Foglio **3** mappale **61** subalterno AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.90.00, - reddito agrario: € 3,25, - reddito dominicale: € 18,59.
Coerenze: il terreno confina ad nord con la part.lla 60, ad ovest con reggia trazzera, ad est con le part.lla 102, 62, 63 e 64 a sud con altra ditta.
Note: (**allegato n°4 e 5**)
Tabella di Variazione del 13/12/2007, Pratica n. AG0455589 in atti dal 13-12-2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3-10-2006 n. 262 (n. 111653.1/2007)
- terreni: intestati : , proprietà per la quota di 1000/1000. Foglio **3** mappale **61** subalterno AB, qualità mandorleto, classe 3, superficie catastale 00.08.50, - reddito agrario: € 2,41, - reddito dominicale: € 4,39.
Coerenze: il terreno confina ad nord con la part.lla 60, ad ovest con reggia trazzera, ad est con le part.lla 102, 62, 63 e 64 a sud con altra ditta.
Note: (**allegato n°4 e 5**)
Tabella di Variazione del 13/12/2007, Pratica n. AG0455589 in atti dal 13-12-2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3-10-2006 n. 262 (n. 111653.1/2007)
- terreni: intestati a c.f.
..... , proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **3** mappale **102** qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 00.52.00, - reddito agrario: € 9,40, - reddito dominicale: € 37,60.
Coerenze: il terreno confina ad ovest con le part.lla 60 e 61, a nord con le part.lla 230 e 227, a est con la part.lla 235 ed a sud con la par.lla 62.
Note: (**allegato n°4 e 6**)
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016178 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1630.1/2012)

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendio e in pianura

Le sistemazioni agrarie sono assenti

I sistemi irrigui sono assenti

Le colture in atto sono: erbacee: seminativo.

(**allegato n°01, 02, 03, 04, 05, 06**)



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006. L'immobile è identificato nella zona "E1"- Aree agricole Normali.

(vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°7, 8 e 9**)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 *Zone E*

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, E4, 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. Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore a **ml. 24,00**.

Zone E1 - Aree agricole normali

Sono le parti di territorio comunale utilizzate per attività agricole produttive. Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

Costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali.

a) le costruzioni devono staccarsi almeno m. 10 dai confini di proprietà, ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno m. 15 dal confine

b) l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri;

c) l'indice di densità edilizia non deve superare 0,07 mc/mq. Con riferimento all'area impegnata per l'intervento.

Impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78.

La part.IIa **16** (F.R.) fa parte dei **Beni culturali isolati, descritta nella "scheda n.8"**

Art. 40 Beni culturali isolati. Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo

All'interno delle zone di verde agricolo sono individuate nelle tavole della zonizzazione (elaborati 12A e 12B), con apposita simbologia, alcuni complessi edilizi e fabbricati rurali che, per il fatto di essere stati elementi di aggregazione della antica organizzazione feudale delle campagne, per l'interesse architettonico o etno-antropologico, ovvero per la collocazione in punti singolari del paesaggio agrario e per la perfetta integrazione ambientale, costituiscono fondamentali risorse sulle quali far leva ai fini di una riorganizzazione delle aree extraurbane. Date le dimensioni generalmente ridotte di tali complessi, gli agglomerati rientranti nella classificazione di cui al presente articolo sono indicati nelle cartografie di zonizzazione alla scala 1:10.000 con un cerchietto ed una sigla identificativa. I complessi edilizi ed edifici rurali di interesse storico-documentativo assoggettati alle disposizioni del presente articolo sono dettagliatamente descritti nell'elaborato n. 14. Per tali immobili sono consentiti tutti gli interventi orientati alla conservazione dell'impianto morfologico e del carattere architettonico nonché alla loro rifunzionalizzazione anche attraverso destinazioni d'uso diverse da quelle agricole originarie.

In particolare sono consentite, con intervento edilizio diretto (previa autorizzazione o concessione), le opere manutentive, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche delle caratteristiche architettoniche e dei volumi esistenti, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso che prevedano funzioni compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti e interventi di sistemazione delle aree esterne che non prevedano rilevanti modificazioni dell'assetto plano-altimetrico del terreno.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	16.130,00	1,00	16.130,00
	Sup. reale lorda	16.130,00		16.130,00

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 dell'immobile in oggetto 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 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 CANICATTI, PALMA DI MONTECHIARO.

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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio Tecnico di Canicattì,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

La TecnoCasa

Assitour Immobiliare, di via IV novembre

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

Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dalla n°1 alla n°3)

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del terreno in esame, che si tratta di un terreno ricadente in zona E1 del Comune di Canicattì, zona con destinazione agricola

- Valore corpo:	€65.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€65.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€65.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1



(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°1, 2, 3, 4, 5 e 6)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli **€ 4,00** 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	16.130,00	€4,00	€64.520,00
- Valore corpo:			€64.520,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€64.520,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€64.520,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	16130	€64.760,00	€64.760,00

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:

€9.714,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€700,00

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 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€55.046,00

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:

€54.346,00

Relazione lotto 001 creata in data 21/11/2023
Codice documento: E002-20-000096-001

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Curto Pelle
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



**Beni in Canicattì' (Agrigento) c.da Vecchia Dama
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato Rurale ubicato in territorio di Canicattì (Agrigento), in c.da Vecchia Dama.

Composto da un unico vano a piano terra, uso stalla. Il locale alla data di sopralluogo del C.T.U. si presentava inaccessibile, con la copertura pericolante. **(foto n°4 e 4.1).**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77

Identificato al catasto terreni:

, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **3** mappale **16** qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 77,00 mq.

Coerenze: la porzione di fabbricato confina ad ovest con la part.lla 218, a nord, ad est con la part.lla 87, a sud con la par.lla 19.

Note: **(allegato n°11)**

Variazione d'Ufficio del 06/03/2019 Pratica n. AG0019906 in atti dal 06-03-2019 (n. 1902.1/2019)

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Canicattì (Agrigento), in c.da Vecchia Dama.

Superficie complessiva di circa mq **97.750**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a

, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **3** mappale **15** qualità orto irriguo, classe 3, superficie catastale 00.78.00, - reddito agrario: € 68,48, - reddito dominicale: € 134,95.

Coerenze: il terreno confina ad ovest con la part.lla 85, a nord con la part.lla 13, ad est con altro foglio di mappa ed a sud con la par.lla 144.

Note: **(allegato n°13)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016178 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1630.1/2012)

- terreni: intestati all'

, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **3** mappale **44** qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.30.80, - reddito agrario: € 1,27, - reddito dominicale: € 3,98.

Coerenze: il terreno confina ad ovest e a sud con la part.lla 183, a nord con reggia trazzera ed ad est con la par.lla 145.

Note: **(allegato n°15)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016178 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1630.1/2012)

- terreni: intestati a

, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **3** mappale **85** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 04.46.70, - reddito agrario: € 41,53, - reddito dominicale: € 126,89.

Coerenze: il terreno confina ad ovest con le part.lle 141, 125, 143, 124, 81, a nord con la part.lla 15, ad est con la part.lla 146 ed a sud con la par.lla 86.

Note: **(allegato n°17)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016178 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1630.1/2012)

- terreni: intestati a , proprietà per la quota di 1000/1000.

Foglio **3** mappale **86** subalterno AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 01.20.00, - reddito agrario: € 4,34, - reddito dominicale: € 24,79.

Coerenze: il terreno confina ad ovest con la part.lla 87, a nord con la part.lla 85, ad est con la part.lla 147 ed a sud con la reggia trazzera.



- Note: **(allegato n°18)**
Tabella di Variazione del 08/03/2007 Pratica n. AG0090444 in atti dal 08-03-2007
Trasmissione Dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 22571.1/2007)
- terreni: intestati a proprietà per la quota di 1000/1000.
Foglio 3 mappale 86 subalterno AB, qualità Unica, classe U, superficie catastale 02.52.70.
Coerenze: il terreno confina ad ovest con la part.Illa 87, a nord con la part.Illa 85, ad est con la part.Illa 147 ed a sud con la reggia trazzera.
Note: **(allegato n°18)**
Tabella di Variazione del 08/03/2007 Pratica n. AG0090444 in atti dal 08-03-2007
Trasmissione Dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 22571.1/2007)
- terreni: intestati all' proprietà per la quota di 1/1.
Foglio 3 mappale 87 qualità pascolo, classe 3, superficie catastale 00.49.30, - reddito agrario: € 1,27, - reddito domenicale: € 5,09.
Coerenze: il terreno confina ad ovest con la part.Illa 19 e fabbricato rurale part.Illa 16, a nord con la part.Illa 14, a sud con reggia trazzera e part.Ille 215, 216 e 16 ed a est con la par.Illa 86.
Note: **(allegato n°20)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016178 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1630.1/2012)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(vedi google maps con il percorso)

Il Terreno Agricolo è ubicato in c.da Vecchia Dama, agro di Canicattì, dista dal centro abitato della cittadina circa 8 km. L'intera zona è posta a confine con il territorio del comune di Montedoro, parte dei terreni ricadono in una zona collinare, mentre la rimanente parte nella parte pianeggiante.

A qualche chilometro troviamo lo svincolo che immette nella Strada Provinciale in direzione Canicattì-Serradifaco nei pressi del collegamento viario con la superstrada Agrigento-Caltanissetta.

Percorrendo la strada provinciale Serradifalco-Montedoro troviamo, come si evince dal satellitare con l'individuazione del percorso, Aziende Agricole, Vecchi Casali, fabbricati rurali, ville ad uso stagionale, ecc., tutta la zona è fruita e popolata anche durante la stagione invernale. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate alla presente relazione.

(satellitare foto A e B)

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva fa parte delle proprietà terriere donate all'attuale

Dal punto di vista urbanistico i terreni ricadono in **zona E1** agricola del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì, la zona presenta collegamenti viari di facile fruizione visto che il terreno si trova nelle vicinanze della strada provinciale che collega i territori di Serradifalco e Montedoro.

La proprietà è interclusa tra proprietà di terzi e proprietà dello stesso Istituto esecutato su tutti i lati.

Caratteristiche zona: periferica agricola/commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (pessimo), negozio al dettaglio (pessimo), spazi verdi (pessimo), supermercato (pessimo), cinema (pessimo), scuola elementare (pessimo), scuola media inferiore (pessimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono centro città di Canicattì, le attrazioni storiche presenti sono: il centro storico di Borgalino.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicattì Soc.Coop. s.r.l., con sede in Canicattì, via Regina Margherita n. 63, (c.f. 00097080840) contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di UNEP Tribunale di Agrigento in data 22/08/2020 ai nn. 1053/2020 di rep. trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 10/09/2020 ai nn. 13920/10116

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5649 graffata 5650 sub 1 e part.Illa 7818 sub 1;-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5650 graffata 7818 sub 2;-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 3;-Appartamento, ubicato a in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 4;-Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.Illa 16;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.Ile 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna Dell'Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.Illa 122;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.Ile 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45 part.Ile 14, 1742, 1743, 1744.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

Riferito limitatamente a: -Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.Illa 16;



Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Costruzione di strutture per il ricovero del foraggio, realizzate con muratura in conci di tufo e copertura in ondulina per tettoia, realizzate senza alcun titolo all'edificazione Opere Abusive da DEMOLIRE**

Regolarizzabili mediante: Demolizione di Opere non Sanabili con SCIA ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/08/2016 n.16.

La part.lla 87, da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Canicattì risulta avere destinazione "E.1", al suo interno sono stati edificati dei corpi di fabbrica le cui strutture sono state realizzate in muratura e presentano una copertura in ondulina di cemento ad una falda.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., in data 19 dicembre 2022, si è riscontrata una incongruenza delle edificazioni presenti nella suddetta part.lla 87 (**foto 4.1**) talune opere sono abusive e sono poste a piano terra, tutte lungo il confine nord ed occupano una superficie lorda di **mq. 155,00** ed un volume complessivo di mc. 465,00, realizzato totalmente abusivo;

Tali opere non garantiscono le distanze dai confini della proprietà, pertanto sono da DEMOLIRE.

(vedi Computo Metrico Estimativo allegato n°24)

Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e **non sono sanabili**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso.

Progetto per la Demolizione delle opere non Sanabili e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: €1.000,00

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 87.

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

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lle 15, 44, 85, 86, 87.

4.3.2. **Conformità catastale:**

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

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lle 15, 44, 85, 87.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancanza della scheda planimetrica necessaria per l'Accatastamento del fabbricato Rurale mai censito presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento Ufficio del Catasto.** Regularizzabili mediante: Presentazione "Pratica Docfa", presso Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio del Catasto.

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regularizzazione Catastale del Fabbricato Rurale posto a piano terra, uso stalla.

Di fatto le operazioni di regularizzazione catastale da espletarsi consistono nella presentazione di una "Pratica Docfa" per l'inserimento della scheda planimetrica necessaria all'Accatastamento dei fabbricati, non censiti presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento per la Dichiarazione di Nuova Costruzione.(vedi stralcio di mappa Catastale allegato n°10)

Spese Tecniche e oneri catastali: €800,00

Oneri totali: €800,00

Riferito limitatamente a: -Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 16;



Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Riconferma della sagoma del fabbricato rurale esistente in mappa per la redazione della Pratica Docfa.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione della "Pratica Pregeo" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio Territorio del Territorio- Servizi Catastali.

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale del Fabbricato ex Rurale ubicato in territorio di Canicattì in c.da Vecchia Dama posto a piano terra, *distinto in Catasto al fg. 3 part.lla 16.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella redazione di una "**Pratica Pregeo**" resasi necessaria per la presentazione della pratica Docfa che scaturisce dalla mancanza della Planimetria dell'immobile agli atti del Catasto Urbano visto che trattasi di fabbricato rurale da censirsi al Catasto fabbricati.

Spese tecniche ed oneri Catastali: €500,00

Oneri totali: €500,00

Riferito limitatamente a: -Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 16;

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Mancata Voltura dell'Atto ricognitivo di accertamento della Proprietà in favore di**

Regolarizzabili mediante: Presentazione della "Domanda di Voltura" presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento Ufficio Territorio del Territorio- Servizi Catastali (**visura storica per immobile allegato n°18**)

Relativamente la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Voltura dell'Atto Ricognitivo di Accertamento della Proprietà in favore dell'Opera Pia

si fa presente che la presentazione della **Domanda di Voltura al Catasto**, è necessaria per l'inserimento dell'intestatario/proprietario che in Catasto risulta ancora essere l'originario che ha donato i suoi beni ta, per i terreni agricoli di c.da Vecchia Dama, in agro del Comune di Canicattì.

Non è possibile procedere alle regolarizzazioni Catastali se non vengono prima volturati gli immobili presenti nell'Atto ricognitivo di accertamento della proprietà, all'attuale proprietà.

Spese tecniche ed oneri Catastali: €500,00

Oneri totali: €500,00

Riferito limitatamente a: -Appartamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 86.

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 la quota di 1000/1000.
Proprietaria dal 11/10/2011 ad oggi in forza di atto ricognitivo di accertamento della Proprietà a firma di notaio Paolo Trento, da Campobello di Licata in data 11/10/2011 ai nn. 28994 di rep. e n. 9038 di racc., registrato a Canicattì in data 18/10/2011 ai nn. 2611 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 26/10/2011 ai nn. 22392/18039 (**allegato n°01**)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5649 graffata 5650 sub 1 e part.lla 7818 sub 1;-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Tenente



Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 5650 graffata 7818 sub 2; -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 7818 sub 3; -Appartamento, ubicato a in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.IIIa 7818 sub 4; - Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.IIIa 16;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.IIIe 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61;- Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna Dell'Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.IIIa 122;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.IIIe 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45 part.IIIe 14, 1742, 1743, 1744.

6.2 Precedenti proprietari:

per la quota di 1000/1000.

Proprietaria da data antecedente il ventennio al 11/10/2011 in forza di denuncia di successione a firma di Procuratore del Registro di Canicattì in data 05/01/1925 trascritto ad Agrigento in data 01/08/1925 ai nn. 8728/7593

(allegato Atto di Ricognizione della Proprietà n°01)

in morte di]

Regolata da Testamento pubblico ai rogiti del Notaio Gaetano Martorana, da Canicattì, del 25-12-1924, registrato a Canicattì il 18-01-1925, n. 662, trascritto ad Agrigento il 28-03-1925 ai nn. 3930/3406.

La trascrizione di eredità risulta trascritta in data 26-02-1925 ai nn. 2577/2232 con beneficio d'inventario, l'accettazione è stata ricevuta e trascritta dal Cancelliere della Pretura di Canicattì il 31-01-1925, detta accettazione, contr

Riferito limitatamente a: -Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.IIIa 16;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.IIIe 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61; Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.IIIe 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato Costruito anteriormente al 1967 per lavori di costruzione di un fabbricato rurale posto a piano terra in agro di Canicattì c.da Vecchia Dama zona "E" del PRG intestata :

Si fa presente che il fabbricato rurale, ubicato in territorio di Canicattì c.da Vecchia Dama, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 **è stato edificato anteriormente al 01-09-1967.**

Riferito limitatamente a: Fabbricato Rurale ubicato in c.da Vecchia Dama territorio di Canicattì, individuato in catasto al fg. 3 part.IIIa 16

Descrizione Fabbricato Rurale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato Rurale ubicato in territorio di Canicattì (Agrigento), in c.da Vecchia Dama.

Composto da un unico vano a piano terra, uso stalla. Il locale alla data di sopralluogo del C.T.U. si presentava inaccessibile, con la copertura pericolante. (foto n°4 e 4.1)

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 77

Identificato al catasto terreni: intestato all'Istituto con sede in proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 3 mappale 16 qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 77,00 mq.

Coerenze: la porzione di fabbricato confina ad ovest con la part.IIIa 218, a nord, ad est con la



Note: **(allegato n°11)**

Variazione d'Ufficio del 06/03/2019 Pratica n. AG0019906 in atti dal 06-03-2019 (n. 1902.1/2019)
(allegato n°10, 11)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006. L'immobile è identificato nella zona "E1"- Aree agricole Normali.

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°21, 22, 23)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 *Zone E*

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, culturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3, E4, 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. Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore a **ml. 24,00**.

Zone E1 - Aree agricole normali

Sono le parti di territorio comunale utilizzate per attività agricole produttive. Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

Costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali.

- a) le costruzioni devono staccarsi almeno m. 10 dai confini di proprietà, ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno m. 15 dal confine
- b) l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri;
- c) l'indice di densità edilizia non deve superare 0,07 mc/mq. Con riferimento all'area impegnata per l'intervento.

Impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78.

La part.lla **16** (F.R.) fa parte dei **Beni culturali isolati, descritta nella "scheda n.8"**

Art. 40 Beni culturali isolati. Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo

All'interno delle zone di verde agricolo sono individuate nelle tavole della zonizzazione (elaborati 12A e 12B), con apposita simbologia, alcuni complessi edilizi e fabbricati rurali che, per il fatto di essere stati elementi di aggregazione della antica organizzazione feudale delle campagne, per l'interesse architettonico o etno-antropologico, ovvero per la collocazione in punti singolari del paesaggio agrario e per la perfetta integrazione ambientale, costituiscono fondamentali risorse sulle quali far leva ai fini di una riorganizzazione delle aree extraurbane. Date le dimensioni generalmente ridotte di tali complessi, gli agglomerati rientranti nella classificazione di cui al presente articolo sono indicati nelle cartografie di zonizzazione alla scala 1:10.000 con un cerchietto ed una sigla identificativa. I complessi edilizi ed edifici rurali di interesse storico-documentativo assoggettati alle disposizioni del presente articolo sono dettagliatamente descritti nell'elaborato n. 14. Per tali immobili sono consentiti tutti gli interventi orientati alla conservazione dell'impianto morfologico e del carattere architettonico nonché alla loro rifunzionalizzazione anche attraverso destinazioni d'uso diverse da quelle agricole originarie.

In particolare sono consentite, con intervento edilizio diretto (previa autorizzazione o concessione), le opere manutentive, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche delle caratteristiche architettoniche e dei volumi esistenti, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso che prevedano funzioni compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti e interventi di sistemazione delle aree esterne che non prevedano rilevanti modificazioni dell'assetto plano-altimetrico del terreno.

La part.lla **15**, per intero e la part.lla **85**, in parte sono sottoposte a vincolo paesaggistico. Le particelle **15, 16, 85, 86, 87 e 44**, sono sottoposte a vincolo idrogeologico.

I terreni rientrano tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.), tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.-le part.lle 87, 86, 44, 61 e 102), tra le componenti idrologiche e delle aree umide (art. 11 delle N.d.A.- la particella **15**), tra le aree secondo il Dlgs.



42/2004 e s.m.i. art. 134, lett. b) -aree di cui all'art 142 e precisamente su fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m - comma 1, lett. c) la particella **15** per intero e la particella **85**, in parte, e tra le aree con livello di tutela 1 (art. 20 delle N.d.A. - le particelle **15**, **85**, **86** e **44**), tra le aree secondo il Dlgs. 42/2004 e s.m.i. art. 134, lett. b) -aree di cui all'art. 142 e precisamente su Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento comma 1, lett. g) le particelle **44** e **86**, e altre componenti non individuabili in legenda del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato Rurale	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
	Sup. reale lorda	77,00		77,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: in trincea, materiale: muratura, condizioni: scarse.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: scarse.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: da normalizzare.

Manto di copertura: materiale: fibrocemento, condizioni: pessime.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, condizioni: pessime.

Pavim. Interna: materiale: battuto di terra, condizioni: pessime.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: da demolire.

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Canicattì (Agrigento), in c.da Vecchia Dama.

Superficie complessiva di circa mq **97.750**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati al

proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **3** mappale **15** qualità orto irriguo, classe 3, superficie catastale 00.78.00, - reddito agrario: € 68,48, - reddito dominicale: € 134,95.

Coerenze: il terreno confina ad ovest con la part.lla 85, a nord con la part.lla 13, ad est con altro foglio di mappa ed a sud con la par.lla 144.

Note: (**allegato n°13**)

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016178 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1630.1/2012)

- terreni: intestati

proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **3** mappale **44** qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.30.80, - reddito agrario: € 1,27, - reddito dominicale: € 3,98.

Coerenze: il terreno confina ad ovest e a sud con la part.lla 183, a nord con reggia trazzera ed ad est con la par.lla 145.

Note: (**allegato n°15**)

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016178 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1630.1/2012)



- Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendio e in pianura
La tessitura è assente
Le sistemazioni agrarie sono assenti
I sistemi irrigui sono assenti
Le colture in atto sono: erbacee: seminativo.

Sono le parti di territorio comunale utilizzate per attività agricole produttive. Nelle sottozone E1,

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

Costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali.

a) le costruzioni devono staccarsi almeno m. 10 dai confini di proprietà, ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno m. 15 dal confine

b) l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri;

c) l'indice di densità edilizia non deve superare 0,07 mc/mq. Con riferimento all'area impegnata per l'intervento.

Impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78.

La part.lla **16** (F.R.) fa parte dei **Beni culturali isolati, descritta nella "scheda n.8"**

Art. 40 Beni culturali isolati. *Manufatti e fabbricati rurali di interesse storico-documentativo*

All'interno delle zone di verde agricolo sono individuate nelle tavole della zonizzazione (elaborati 12A e 12B), con apposita simbologia, alcuni complessi edilizi e fabbricati rurali che, per il fatto di essere stati elementi di aggregazione della antica organizzazione feudale delle campagne, per l'interesse architettonico o etno-antropologico, ovvero per la collocazione in punti singolari del paesaggio agrario e per la perfetta integrazione ambientale, costituiscono fondamentali risorse sulle quali far leva ai fini di una riorganizzazione delle aree extraurbane. Date le dimensioni generalmente ridotte di tali complessi, gli agglomerati rientranti nella classificazione di cui al presente articolo sono indicati nelle cartografie di zonizzazione alla scala 1:10.000 con un cerchietto ed una sigla identificativa. I complessi edilizi ed edifici rurali di interesse storico-documentativo assoggettati alle disposizioni del presente articolo sono dettagliatamente descritti nell'elaborato n. 14. Per tali immobili sono consentiti tutti gli interventi orientati alla conservazione dell'impianto morfologico e del carattere architettonico nonché alla loro rifunzionalizzazione anche attraverso destinazioni d'uso diverse da quelle agricole originarie.

In particolare sono consentite, con intervento edilizio diretto (previa autorizzazione o concessione), le opere manutentive, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche delle caratteristiche architettoniche e dei volumi esistenti, nonché i cambiamenti di destinazione d'uso che prevedano funzioni compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti e interventi di sistemazione delle aree esterne che non prevedano rilevanti modificazioni dell'assetto plano-altimetrico del terreno.

La part.lla **15**, per intero e la part.lla **85**, in parte sono sottoposte a vincolo paesaggistico. Le particelle **15, 16, 85, 86, 87 e 44**, sono sottoposte a vincolo idrogeologico.

I terreni rientrano tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.), tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.-le part.lla 87, 86, 44, 61 e 102), tra le componenti idrologiche e delle aree umide (art. 11 delle N.d.A.- la particella **15**), tra le aree secondo il Dlgs. 42/2004 e s.m.i. art. 134, lett. b) -aree di cui all'art 142 e precisamente su fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m - comma 1, lett. c) la particella **15** per intero e la particella **85**, in parte, e tra le aree con livello di tutela 1 (art. 20 delle N.d.A.- le particelle **15, 85, 86 e 44**), tra le aree secondo il Dlgs. 42/2004 e s.m.i. art. 134, lett. b) -aree di cui all'art. 142 e precisamente su Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento comma 1, lett. g) le particelle **44 e 86**, e altre componenti non individuabili in legenda del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	97.750,00	1,00	97.750,00
	Sup. reale lorda	97.750,00		97.750,00

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 dell'immobile in oggetto 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 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 CANICATTI, PALMA DI MONTECHIARO. 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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio tecnico di Canicattì,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

La Tecno Casa

Assitour Immobiliare, di via IV novembre

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. Fabbricato Rurale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del piano terra n°4 e n°4.1)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella zona E.1 del territorio di Canicattì), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€5.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€5.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€5.000,00



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale, allegato n°10)

Per quando riguarda il fabbricato rurale in seguito ad opportune 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 operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di **€ 65,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Fabbricato Rurale	77,00	€65,00	€5.005,00
- Valore corpo:			€5.005,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€5.005,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€5.005,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dalla n°5 alla n°11)

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del terreno in esame, che si tratta di un terreno ricadente in zona E1 del Comune di Canicattì, zona con destinazione agricola

- Valore corpo:	€150.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€150.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€150.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli **€ 1,50** 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	97.750,00	€1,50	€146.625,00
- Valore corpo:			€146.625,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€146.625,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€146.625,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato rurale	77	€5.002,50	€5.002,50
B	terreno agricolo	97750	€148.312,50	€148.312,50
			€153.315,00	€153.315,00



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:

€22.997,25

- Riduzione monetaria: Corpo B-Riduzione per demolizione di opere abusive (allegato n. 24)

€8.310,94

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€2.800,00

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 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€122.006,81

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:

€119.206,81

Relazione lotto 002 creata in data 21/11/2023
Codice documento: E002-20-000096-002

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Curto Pelle
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



**Beni in Canicattì' (Agrigento) c.da Madonna dell'Aiuto
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 Canicattì (Agrigento), in c.da Madonna dell'Aiuto.
Superficie complessiva di circa mq **12.670**.
Identificato al catasto terreni: intestato _____ con _____, proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **20** mappale **122** qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 01.26.70, - reddito agrario: € 62,16, - reddito domenicale: € 222,48.
Coerenze: il terreno confina a nord, a ovest e a sud con la strada ferrata, ad est con la S.S. 122 e con la part.IIIa 123.
Note: (**allegato n°26**)
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016192 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1631.1/2012)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(vedi google maps con il percorso)

Il Terreno Agricolo è ubicato in c.da Madonna dell'Aiuto, agro di Canicattì, dista dal centro abitato della cittadina circa 6 km. Il terreno agricolo prospetta sulla S.S. 122 in direzione Serradifalco. A qualche chilometro troviamo lo svincolo che immette sul collegamento viario rappresentato dalla superstrada Agrigento-Caltanissetta.

Percorrendo la S.S. 122 troviamo, nelle immediate vicinanze un Distributore Carburanti e diverse Attività Commerciali ed Industriali, nonché fabbricati ad uso abitativo anche del tipo stagionale, ecc., tutta la zona è fruita e popolata anche durante la stagione invernale. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate alla presente relazione.

(satellitare foto A e B)

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva fa parte delle proprietà terriere donate dall'attuale _____ dagli stessi fondatori dell'opera Pia. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in **zona E1** agricola del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì, la zona presenta collegamenti viari di facile fruizione visto che il terreno prospetta sulla Strada Statale 122, da cui ha l'accesso diretto. Il terreno risulta coltivato a vigneto.

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

Servizi della zona: farmacie (pessimo), negozio al dettaglio (pessimo), spazi verdi (pessimo), supermercato (pessimo), cinema (pessimo), scuola elementare (pessimo), scuola media inferiore (pessimo).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono centro città di Canicattì, le attrazioni storiche presenti sono: il centro storico di Borgalino.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (1 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava coltivato a vigneto.

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**

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Curto Pelle
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



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: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicattì Soc.Coop. s.r.l., con sede in Canicattì, via Regina Margherita n. 63, (c.f. 00097080840) cont

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di UNEP Tribunale di Agrigento in data 22/08/2020 ai nn. 1053/2020 di rep. trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 10/09/2020 ai nn. 13920/10116

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5649 graffata 5650 sub 1 e part.Illa 7818 sub 1;-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5650 graffata 7818 sub 2; -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 3; -Appartamento, ubicato a in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 4; -Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.Illa 16;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.Ille 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna Dell'Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.Illa 122;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.Ille 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45 part.Ille 14, 1742, 1743, 1744.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità (vedi visura catastale allegato n°26 e fotografie allegate)**

Riferito limitatamente a: Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna Dell'Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.Illa 122

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità (vedi visura catastale allegato n°26 e fotografie allegate)**

Riferito limitatamente a: Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna Dell'Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.Illa 122

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 la quota di 1000/1000.
Proprietaria dal 11/10/2011 ad oggi in forza di atto ricognitivo di accertamento della Proprietà a firma di notaio Paolo Trento, da Campobello di Licata in data 11/10/2011 ai



nn. 28994 di rep. e n. 9038 di racc. registrato a Canicattì in data 18/10/2011 ai nn. 2611 trascritto a Agenzia del Territorio di Agrigento in data 26/10/2011 ai nn. 22392/18039 **(allegato n°01)**

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 5649 graffata 5650 sub 1 e part.la 7818 sub 1;-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 5650 graffata 7818 sub 2; -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 7818 sub 3; -Appartamento, ubicato a in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.la 7818 sub 4; - Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.la 16;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lle 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61;- Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna Dell'Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.la 122;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.lle 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45 part.lle 14, 1742, 1743, 1744.

6.2 **Precedenti proprietari:**

per la quota di 1000/1000.

Proprietaria da data antecedente il ventennio al 11/10/2011 in forza di denuncia di successione a firma di Procuratore del Registro di Canicattì in data 05/01/1925, trascritto ad Agrigento in data 01/08/1925 ai nn. 8728/7593

(allegato Atto di Ricognizione della Proprietà n°01),

Regolata da Testamento pubblico ai rogiti del Notaio Gaetano Martorana, da Canicattì, del 25-12-1924, registrato a Canicattì il 18-01-1925, n. 662, trascritto ad Agrigento il 28-03-1925 ai nn. 3930/3406.

La trascrizione di eredità risulta trascritta in data 26-02-1925 ai nn. 2577/2232 con beneficio d'inventario, l'accettazione è stata ricevuta e trascritta dal Cancelliere della Pretura di Canicattì il 31-01-1925, detta accettazione, contro la sud

Riferito limitatamente a: -Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.la 16;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lle 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61; Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.lle 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922.

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 Canicattì' (Agrigento), in c.da Madonna dell'Aiuto.

Superficie complessiva di circa mq **12.670.**

Identificato al catasto terreni: intestato al _____ con sede in Canicattì c.f. 90006240841, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **20** mappale **122** qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 01.26.70, - reddito agrario: € 62,16, - reddito domenicale: € 222,48.

Coerenze: il terreno confina a nord, a ovest e a sud con la strada ferrata, ad est con la S.S. 122 e con la part.la 123.

Note: **(allegato n°26)**

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Curto Pelle
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016192 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1631.1/2012)

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pianura

Le sistemazioni agrarie presenti sono a sesta

I sistemi irrigui sono assenti

Le colture in atto sono: arboree: vigneto.

(allegato n°25 e 26)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006 l'immobile è identificato nella zona "E1" - Aree agricole Normali.

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°27, 28 e 29)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 Zone E

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, culturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3, E4, 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. Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore a **ml. 24,00**.

Zone E1 - Aree agricole normali

Sono le parti di territorio comunale utilizzate per attività agricole produttive. Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

Costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali.

- a) le costruzioni devono staccarsi almeno m. 10 dai confini di proprietà, ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno m. 15 dal confine
- b) l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri;
- c) l'indice di densità edilizia non deve superare 0,07 mc/mq. Con riferimento all'area impegnata per l'intervento.

Impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78,

Nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale, da edificare secondo un

- f) indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq,
- g) distacco minimo dai confini di m. **7,50**, e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella,
- h) una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda ed un'inclinazione delle falde del tetto da 0° a 30° sull'orizzontale.
- i) piani 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 principale e comunque all'1% dell'area complessiva impegnata per la costruzione;
- l) rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative 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. La citata particella è interessata dalla Regia Trazzera DEM 399 "Favara-Castro°Madonna Dell'Aiuto (Canicattì) per Caltanissetta" e dalla Regia Trazzera DEM 428 "Serradifalco-Canicattì" e dalle fasce di rispetto della ferrovia, della grande viabilità extraurbana e della strada statale. La particella è interessata dai lavori e sistemazione dal Km 35+289 al Km38+500 con eliminazione del passaggio a livello. Il terreno rientra tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.), tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.) e tra le componenti percorsi panoramici (art. 19 delle N.d.A.), del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e piani previsti dal medesimo Piano.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	12.670,00	1,00	12.670,00
	Sup. reale lorda	12.670,00		12.670,00

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 dell'immobile in oggetto 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 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 CANICATTI, PALMA DI MONTECHIARO. 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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio tecnico di Canicattì,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

La TecnoCasa

Assitour Immobiliare, di via IV novembre

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

Mediatori Locali.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto n°1 e n°2)

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del terreno in esame, che si tratta di un terreno ricadente in zona E1 del Comune di



Canicattì, zona con destinazione agricola	
- Valore corpo:	€45.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€45.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€45.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°25 e 26)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli € 3,50 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	12.670,00	€3,50	€44.345,00
- Valore corpo:			€44.345,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€44.345,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€44.345,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	12670	€44.672,50	€44.672,50

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:

€6.700,88

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: il terreno 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:

€37.971,63

Relazione lotto 003 creata in data 21/11/2023
Codice documento: E002-20-000096-003

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Curto Pelle
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



**Beni in Canicattì' (Agrigento) c.da Gallo d'Oro
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Canicattì (Agrigento) in c.da Gallo d'Oro.

Superficie complessiva di circa mq **13.090**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati a

....., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **33** mappale **313** qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.10.35, - reddito agrario: € 4,54, - reddito dominicale: € 14,70.

Coerenze: il terreno confina ad ovest e a sud con la strada ferrata, a nord con le part.lle 929, 930 e 312 ad est con la part.lla 921.

Note: **(allegato n°31)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)

- terreni: intestati all'

....., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **33** mappale **921** qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.40.85, - reddito agrario: € 17,93, - reddito dominicale: € 58,02.

Coerenze: il terreno confina ad ovest con la part.lla 313, sud con la part.lla 922 e strada ferrata, ad est con stradella di campagna a nord con le part.lle 931, 930.

Note: **(allegato n°32)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)

- terreni: intestati all'

....., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **33** mappale **922** qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.08.60, - reddito agrario: € 3,78, - reddito dominicale: € 12,21.

Coerenze: il terreno confina a sud con la strada ferrata, a nord e ad ovest con la part.lla 921 ad est con stradella.

Note: **(allegato n°33)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)

- terreni: intestati all

....., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **33** mappale **121** qualità pascolo, classe 3, superficie catastale 00.14.65, - reddito agrario: € 0,38, - reddito dominicale: € 1,51.

Coerenze: il terreno confina a sud con la strada ferrata, a nord con stradella, ad ovest con la part.lla 473 ad est con la part.lla 914.

Note: **(allegato n°34)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)

- terreni: intestati a

....., proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **33** mappale **495** qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.08.00, - reddito agrario: € 0,33, - reddito dominicale: € 1,03.

Coerenze: il terreno confina a nord con la strada ferrata, a est con la part.lla 917 e ad ovest e a sud con stradella.

Note: **(allegato n°35)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)



- terreni: intestati all'
, proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **914** qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 00.34.42, -
reddito agrario: € 16,89, - reddito domenicale: € 60,44.
Coerenze: il terreno confina a sud con la strada ferrata, a ovest con la part.Illa 121 e
ad est con la part.Illa 915 a nord con stradella.
Note: **(allegato n°36)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)
- terreni: intestati all'I
, proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **915** qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 00.00.10, -
reddito agrario: € 0,05, - reddito domenicale: € 0,18.
Coerenze: il terreno confina a sud con la strada ferrata, a ovest con la part.Illa 914 e
ad est con la part.Illa 916 a nord con stradella.
Note: **(allegato n°37)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)
- terreni: intestati all'
, proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **916** qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 00.00.18, -
reddito agrario: € 0,09, - reddito domenicale: € 0,32.
Coerenze: il terreno confina a sud con la strada ferrata, a ovest con la part.Illa 915 e
ad est e a nord con stradella.
Note: **(allegato n°38)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)
- terreni: intestati all'
, proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **264** qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 00.13.75, -
reddito agrario: € 6,04, - reddito domenicale: € 19,53.
Coerenze: il terreno confina a nord con la strada ferrata, a est con la part.Illa 504 e ad
ovest con stradella, a sud con altro foglio di mappa
Note: **(allegato n°39)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(vedi google maps con il percorso)

Il Terreno Agricolo è ubicato in c.da Gallo d'Oro, agro di Canicattì, la zona è attigua al centro abitato della cittadina. Il terreno agricolo prospetta su una strada vicinale che serve l'intera contrada. A qualche chilometro troviamo lo svincolo che immette sul collegamento viario con la superstrada Agrigento-Caltanissetta. I terreni di che trattasi lambiscono la Strada Ferroviaria, pertanto sono interessati dalla fascia di rispetto. Nelle immediate vicinanze troviamo diverse Attività Commerciali ed Industriali, nonché fabbricati ad uso abitativo anche del tipo stagionale, ecc., tutta la zona è fruita e popolata anche durante la stagione invernale. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate alla presente relazione.

(satellitare foto A e B)

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva fa parte delle proprietà terriere donate all'attuale dagli stessi fondatori dell'opera Pia. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in **zona E1** agricola del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì, la zona presenta collegamenti viari di facile fruizione visto che il terreno prospetta sulla Strada Vicinale che dà accesso ai terreni della medesima contrada Gallo d'Oro. Il terreno risulta in parte coltivato a vigneto, mentre alcune parti sono incolte.



Caratteristiche zona:	periferica agricola/commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (pessimo), negozio al dettaglio (pessimo), spazi verdi (pessimo), supermercato (buono), cinema (pessimo), scuola elementare (pessimo), scuola media inferiore (pessimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole i principali centri limitrofi sono centro città di Canicattì, le attrazioni storiche presenti sono: il centro storico di Borgalino.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava coltivato in parte.

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: **Nessuna**
- 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicattì Soc.Coop. s.r.l., con sede in Canicattì, via Regina Margherita n. 63, (c.f. 00097080840) contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di UNEP Tribunale di Agrigento in data 22/08/2020 ai nn. 1053/2020 di rep. trascritto all' Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 10/09/2020 ai nn. 13920/10116
(Allegato di cancelleria).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:



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

(vedi visura catastale allegato n°30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e fotografie allegate)

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.lle 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922;

4.3.2. Conformità catastale:

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

(vedi visura catastale allegato n°30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e fotografie allegate)

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.lle 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922;

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:

Opera Pia denominata

proprietà per la quota di 1000/1000.

Proprietaria dal 11/10/2011 ad oggi in forza di atto ricognitivo di accertamento della Proprietà a firma di notaio Paolo Trento, da Campobello di Licata in data 11/10/2011 ai nn. 28994 di rep. e n. 9038 di racc. registrato a Canicattì in data 18/10/2011 ai nn. 2611 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 26/10/2011 ai nn. 22392/18039 (allegato n°01)

6.2 Precedenti proprietari:

per la quota di 1000/1000.

Proprietaria da data antecedente il ventennio al 11/10/2011 in forza di denuncia di successione a firma di Procuratore del Registro di Canicattì in data 05/01/1925 trascritto ad Agrigento in data 01/08/1925 ai nn. 8728/7593 (allegato Atto di Ricognizione della Proprietà n°01) in morte di _____

Regolata da Testamento pubblico ai rogiti del Notaio Gaetano Martorana, da Canicattì, del 25-12-1924, registrato a Canicattì il 18-01-1925, n. 662, trascritto ad Agrigento il 28-



03-1925 ai nn. 3930/3406.

La trascrizione di eredità risulta trascritta in data 26-02-1925 ai nn. 2577/2232 con beneficio d'inventario, l'accettazione è stata ricevuta e trascritta dal Cancelliere della Pretura di Canicattì il 31-01-1925, detta accettazione, co

Riferito limitatamente a: -Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 16;-Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lle 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61; Appezzamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.lle 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922.

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 Canicattì (Agrigento) in c.da Gallo d'Oro.

Superficie complessiva di circa mq **13.090**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati all'.....
....., proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **313** qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.10.35, - reddito agrario: € 4,54, - reddito dominicale: € 14,70.
Coerenze: il terreno confina ad ovest e a sud con la strada ferrata, a nord con le part.lle 929, 930 e 312 ad est con la part.lla 921.
Note: (**allegato n°31**)
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)
- terreni: intestati all'.....
....., proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **921** qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.40.85, - reddito agrario: € 17,93, - reddito dominicale: € 58,02.
Coerenze: il terreno confina ad ovest con la part.lla 313, sud con la part.lla 922 e strada ferrata, ad est con stradella di campagna a nord con le part.lle 931, 930.
Note: (**allegato n°32**)
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)
- terreni:
....., proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **922** qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.08.60, - reddito agrario: € 3,78, - reddito dominicale: € 12,21.
Coerenze: il terreno confina a sud con la strada ferrata, a nord e ad ovest con la part.lla 921 ad est con stradella.
Note: (**allegato n°33**)
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)
- terreni: intestati all'.....
....., proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **121** qualità pascolo, classe 3, superficie catastale 00.14.65, - reddito agrario: € 0,38, - reddito dominicale: € 1,51.
Coerenze: il terreno confina a sud con la strada ferrata, a nord con stradella, ad ovest con la part.lla 473 ad est con la part.lla 914.



- Note: **(allegato n°34)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)
- terreni: intestati all'
proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **495** qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.08.00, - reddito agrario: € 0,33, - reddito domenicale: € 1,03.
Coerenze: il terreno confina a nord con la strada ferrata, a est con la part.lla 917 e ad ovest e a sud con stradella.
Note: **(allegato n°35)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)
- terreni: intestati all'Is
proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **914** qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 00.34.42, - reddito agrario: € 16,89, - reddito domenicale: € 60,44.
Coerenze: il terreno confina a sud con la strada ferrata, a ovest con la part.lla 121 e ad est con la part.lla 915 a nord con stradella.
Note: **(allegato n°36)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)
- terreni: intestati all'
proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **915** qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 00.00.10, - reddito agrario: € 0,05, - reddito domenicale: € 0,18.
Coerenze: il terreno confina a sud con la strada ferrata, a ovest con la part.lla 914 e ad est con la part.lla 916 a nord con stradella.
Note: **(allegato n°37)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)
- terreni: intestati all'
proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **916** qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 00.00.18, - reddito agrario: € 0,09, - reddito domenicale: € 0,32.
Coerenze: il terreno confina a sud con la strada ferrata, a ovest con la part.lla 915 e ad est e a nord con stradella.
Note: **(allegato n°38)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)
- terreni: intestati all'
proprietà per la quota di 1/1.
Foglio **33** mappale **264** qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 00.13.75, - reddito agrario: € 6,04, - reddito domenicale: € 19,53.
Coerenze: il terreno confina a nord con la strada ferrata, a est con la part.lla 504 e ad ovest con stradella, a sud con altro foglio di mappa
Note: **(allegato n°39)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016208 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1632.1/2012)

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pendio

Le sistemazioni agrarie sono assenti

I sistemi irrigui sono assenti

Le colture in atto sono: arboree: vigneto.

(allegato n°30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 39)



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006. L'immobile è identificato nella zona "E1"- Aree agricole Normali.

(vedi **Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°40, 41 e 42**)

Norme tecniche ed indici: Art. 34 Zone E

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, culturali e geomorfologiche, le zone agricole sono suddivise nelle sottozone E1, E2, E3, E4, 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. Le nuove costruzioni dovranno altresì arretrarsi dall'asse delle Regie Trazzere di proprietà demaniale di una distanza non inferiore a **ml. 24,00**.

Zone E1 - Aree agricole normali

Sono le parti di territorio comunale utilizzate per attività agricole produttive. Nelle sottozone E1, oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di:

Costruzioni al servizio dell'agricoltura, quali locali per il ricovero di animali.

- a) le costruzioni devono staccarsi almeno m. 10 dai confini di proprietà, ad eccezione dei locali per ricovero animali che devono staccarsi almeno m. 15 dal confine
- b) l'altezza non può superare in nessun punto i 6,00 metri;
- c) l'indice di densità edilizia non deve superare 0,07 mc/mq. Con riferimento all'area impegnata per l'intervento.

Impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dall'art.22 della L.R. n. 71/78,

Nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale, da edificare secondo un

- f) indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq,
- g) distacco minimo dai confini di m. **7,50**, e di m. 10 dagli altri fabbricati anche ubicati nella stessa particella,
- h) una altezza massima in ciascun punto dei fronti non superiore a m.6,50 alla gronda ed un'inclinazione delle falde del tetto da 0° a 30° sull'orizzontale.
- i) piani 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 principale e comunque all'1% dell'area complessiva impegnata per la costruzione;
- l) rapporto tra la superficie occupata dalle costruzioni e dalle sistemazioni esterne relative 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.

I terreni al foglio di mappa **33** particelle **121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921 e 922**, sulle tavole del citato Piano Regolatore Generale, ricadono, fatte salve le variazioni dovute alle oggettive e diffuse incongruenze planimetriche presenti tra le varie cartografie, mappe catastali e dei vari strumenti urbanistici:-in quanto alle particelle **916, 264, 921 e 922**, in gran parte in zona "E1" (Aree agricole normali) e in minor parte su viabilità esistente;- in quanto alle particelle **121, 495, 914, 915 e 313**, in zona "E1" (Aree agricole normali). Le citate particelle **121, 914, 915, 916 e 264** sono interessate dalla fascia di rispetto di viabilità e della ferrovia. La citata particella 495 è interessata dalla fascia di rispetto di viabilità. Le citate particelle **921 e 922** sono interessate dalla fascia di rispetto di strada vicinale. Le citate particelle **921, 922, 264, 915 e 916** ricadono su "aree potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione a rischio elevato". I terreni sono interessati dalla fascia di rispetto della grande viabilità extraurbana e della strada statale. I terreni rientrano tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.) e tra le componenti viabilità storica (art. 18 delle N.d.A.- le particelle **313, 921, 922, 264, 914, 915 e 916**), del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	13.090,00	1,00	13.090,00
	Sup. reale lorda	13.090,00		13.090,00

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 dell'immobile in oggetto 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 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 CANICATTI, PALMA DI MONTECHIARO. 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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

Ufficio tecnico di Canicattì,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

La TecnoCasa

Assitour Immobiliare, di via IV novembre

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:

(foto dalla n°1 alla n°4)

Peso ponderale: 1

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del terreno in esame, che si tratta di un



terreno ricadente in zona EI del Comune di Canicattì, zona con destinazione agricola

- Valore corpo:	€52.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€52.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€52.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato dalla n°30 alla n°39)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli **€ 4,00** 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	13.090,00	€4,00	€52.360,00
- Valore corpo:			€52.360,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€52.360,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€52.360,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	13090	€52.180,00	€52.180,00

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:

€7.827,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il terreno 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:

€44.353,00

Relazione lotto 004 creata in data 21/11/2023
Codice documento: E002-20-000096-004

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Curto Pelle
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



**Beni in Canicattì' (Agrigento) c.da Casino
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile ubicato a Canicattì' (Agrigento), in c.da Casino.

Superficie complessiva di circa mq **6.700**.

Identificato in catasto:

- terreni:

, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **45** mappale **14** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.10.30, - reddito agrario: € 0,96, - reddito dominicale: € 2,93.

Coerenze: il terreno confina a nord con la strada ferrata, a sud con la strada vicinale, ad est con la part.lla 1559 ed ad ovest con la strada vicinale.

Note: **(allegato n°44)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016216 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1633.1/2012)

- terreni: intestati all'

, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **45** mappale **1742** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.55.34, - reddito agrario: € 7,15, - reddito dominicale: € 25,72.

Coerenze: il terreno confina a nord con altro foglio di mappa e con le part.lle 1744 e 1743, ad est con la strada vicinale, ad ovest con le part.lle 12, 2065, 2070 e a sud con la strada vicinale.

Note: **(allegato n°45)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016216 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1633.1/2012)

- terreni: intestati all'

proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **45** mappale **1743** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.62, - reddito agrario: € 0,29, - reddito dominicale: € 0,08.

Coerenze: il terreno confina a nord con altro foglio di mappa, a sud ed ad ovest con la part.lla 1742, ad est con la part.lla 1744.

Note: **(allegato n°46)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016216 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1633.1/2012)

- terreni:

, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **45** mappale **1744** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.74, - reddito agrario: € 0,10, - reddito dominicale: € 0,34.

Coerenze: il terreno confina a nord con la part.lla 1743 e con altro foglio di mappa, ad est con la strada vicinale, ad sud con la part.lla 1743 ed ad ovest con la part.lla 1742.

Note: **(allegato n°44)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016216 in atti dal 26-01-2012
Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1633.1/2012)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Planimetricamente, l'area edificabile ricade in zona "B3" del P.R.G. del Comune di Canicattì. La zona, è fornita da tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, mentre la rete stradale non è ancora perfettamente ultimata nello strato di finitura, etc. A circa 3 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla Strada Statale S.S. 122 con il collegamento per la superstrada in direzione Agrigento-Caltanissetta.

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Curto Pelle
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Nelle immediate vicinanze troviamo delle attività commerciali di vario genere. Le strutture murarie dei fabbricati della zona sono in prevalenza in c.a. di buona fattura e di tipo residenziale e commerciale.

(satellitare foto A e B)

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva fa parte delle proprietà terriere donate all'attuale Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in **zona B3** aree urbanistiche d'espansione del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì, la zona presenta collegamenti viari di facile fruizione e nelle immediate vicinanze abbiamo la S.S. 122. Il terreno risulta non coltivato.

Caratteristiche zona:	periferica agricola/commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	farmacie (pessimo), negozio al dettaglio (pessimo), spazi verdi (pessimo), supermercato (ottimo), cinema (pessimo), scuola elementare (pessimo), scuola media inferiore (pessimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole i principali centri limitrofi sono centro città di Canicattì, le attrazioni storiche presenti sono: il centro storico di Borgalino.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicattì Soc.Coop. s.r.l., con sede in Canicattì, via Regina Margherita n. 63, (c.f. 00097080840) c

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di UNEP Tribunale di Agrigento in data 22/08/2020 ai nn. 1053/2020 di rep. trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 10/09/2020 ai nn. 13920/10116

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5649 graffata 5650 sub 1 e part.Illa 7818 sub 1;-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 5650 graffata 7818 sub 2;-Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 3;-Appartamento, ubicato a in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.Illa 7818 sub 4;-Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.Illa 16;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da VecchiaDama, identificato in Catasto al fg. 3 part.Ile 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna Dell' Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.Illa 122;-Appezamento di Terreno



ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.lle 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45 part.lle 14, 1742, 1743, 1744.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

(vedi visura catastale allegato n°43, 44, 45, 46, 47 e fotografie allegate)

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45 part.lle 14, 1742, 1743, 1744.

4.3.2. Conformità catastale:

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

(vedi visura catastale allegato n°43, 44, 45, 46, 47 e fotografie allegate)

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45 part.lle 14, 1742, 1743, 1744.

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:

Opera Pia denominata "I.....", proprietà per la quota di 1000/1000.

Proprietaria dal 11/10/2011 ad oggi in forza di atto ricognitivo di accertamento della Proprietà a firma di notaio Paolo Trento, da Campobello di Licata in data 11/10/2011 ai nn. 28994 di rep. e n. 9038 di racc. registrato a Canicattì in data 18/10/2011 ai nn. 2611 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 26/10/2011 ai nn. 22392/18039

(allegato n°01)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano terzo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5649 graffata 5650 sub 1 e part.lla 7818 sub 1; -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Ten. Ferdinando Gangitano n.1, posto a piano secondo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 5650 graffata 7818 sub 2; -Appartamento, ubicato a Canicattì, in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 7818 sub 3; -Appartamento, ubicato a in via Bari, posto a piano primo, identificato in Catasto al fg. 55 part.lla 7818 sub 4; - Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lla 16; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.lle 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Madonna Dell'Aiuto, identificato in Catasto al fg. 20 part.lla 122; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.lle 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Casino, identificato in Catasto al fg. 45 part.lle 14, 1742, 1743, 1744.

6.2 Precedenti proprietari:

(.....) per la quota di 1000/1000.

Proprietario da data antecedente il ventennio al 11/10/2011 in forza di denuncia di

successione a firma di Procuratore del Registro di Canicattì in data 05/01/1925 trascritto a d Agrigento in data 01/08/1925 ai nn. 8728/7593.

(allegato Atto di Ricognizione della Proprietà n°01).

Regolata da Testamento pubblico ai rogiti del Notaio Gaetano Martorana, da Canicattì, del 25-12-1924, registrato a Canicattì il 18-01-1925, n. 662, trascritto ad Agrigento il 28-03-1925 ai nn. 3930/3406.

La trascrizione di eredità risulta trascritta in data 26-02-1925 ai nn. 2577/2232 con beneficio d'inventario, l'accettazione è stata ricevuta e trascritta dal Cancelliere della Pretura di Canicattì il 31-01-1925, detta accettazione, contro la suddetta fu

Riferito limitatamente a: -Fabbricato Rurale, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.IIIa 16;-Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Vecchia Dama, identificato in Catasto al fg. 3 part.IIIe 15, 44, 57, 85, 86, 87, 102, 61; Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicattì, c.da Gallo d'Oro, identificato in Catasto al fg. 33 part.IIIe 121, 264, 313, 495, 914, 915, 916, 921, 922.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile ubicato a Canicattì' (Agrigento), in c.da Casino.

Superficie complessiva di circa mq **6.700**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestati all' _____ con sede in Canicattì c.f. _____, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **45** mappale **14** qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.10.30, - reddito agrario: € 0,96, - reddito domenicale: € 2,93.

Coerenze: il terreno confina a nord con la strada ferrata, a sud con la strada vicinale, ad est con la part.IIIa 1559 ed ad ovest con la strada vicinale.

Note: **(allegato n°44)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016216 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1633.1/2012)

- terreni: intestati all' _____, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **45** mappale **1742** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.55.34, - reddito agrario: € 7,15, - reddito domenicale: € 25,72.

Coerenze: il terreno confina a nord con altro foglio di mappa e con le part.IIIe 1744 e 1743, ad est con la strada vicinale, ad ovest con le part.IIIe 12, 2065, 2070 e a sud con la strada vicinale.

Note: **(allegato n°45)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016216 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1633.1/2012)

- terreni: intestati all' _____, proprietà per la quota di 1/1.

Foglio **45** mappale **1743** qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.62, - reddito agrario: € 0,29, - reddito domenicale: € 0,08.

Coerenze: il terreno confina a nord con altro foglio di mappa, a sud ed ad ovest con la part.IIIa 1742, ad est con la part.IIIa 1744.

Note: **(allegato n°46)**

Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016216 in atti dal 26-01-2012 Convalida



- trasc. 18039/2011 (n. 1633.1/2012)
 - terreni: intestati all' con sede in Canicattì c.f., proprietà per la quota di 1/1.
Foglio 45 mappale 1744 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 00.00.74, - reddito agrario: € 0,10, - reddito domenicale: € 0,34.
Coerenze: il terreno confina a nord con la part.Illa 1743 e con altro foglio di mappa, ad est con la strada vicinale, ad sud con la part.Illa 1743 ed ad ovest con la part.Illa 1742.
Note: **(allegato n°44)**
Voltura d'Ufficio del 11/10/2011 Pratica n. AG0016216 in atti dal 26-01-2012 Convalida trasc. 18039/2011 (n. 1633.1/2012)
Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pianura
Le sistemazioni agrarie sono assenti
I sistemi irrigui sono assenti
- (allegato n°43, 44, 45, 46, 47)**

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Delibera di Adeguamento al Decreto Dirigenziale n. 259 del 15-03-2006 l'immobile è identificato nella zona "B3"- Aree urbane da Completare.

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°48, 49, 50)

Norme tecniche ed indici: Zone B3 - Aree urbane da completare

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone B3 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq., che non può superare i 10,40 m. e dell'indice di densità fondiario negli stessi lotti, che non può superare il valore di 4 mc/mq.

Nelle zone B3 localizzate a monte del prolungamento della via Vittorio Emanuele, indicate con apposito segno grafico negli elaborati n. 12 B e 13 A, l'attività edificatoria resta subordinata alla definitiva delimitazione delle aree a rischio di esondazione da parte dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente. Le citate particelle sono interessate dalle fasce di rispetto della ferrovia e della viabilità esistente. Il terreno ricade su "aree potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione a rischio elevato" e su aree potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione a rischio medio. Il terreno rientra tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.), tra le componenti geomorfologiche (art. 11 delle N.d.A.) e tra le componenti viabilità storica (art. 18 delle N.d.A.), del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e piani previsti dal medesimo Piano.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	6.700,00	1,00	6.700,00
	Sup. reale lorda	6.700,00		6.700,00

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 dell'immobile in oggetto 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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
ufficio tecnico di Canicattì,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
La TecnoCasa

Assitour Immobiliare, di via IV novembre

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 edificabile

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dalla n°1 alla n°4)

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della buona viabilità per il raggiungimento del lotto in esame, che si tratta di un terreno ricadente in zona B3 del Comune di Canicattì, zona urbane di completamento

- Valore corpo:	€335.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€335.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€335.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegato n°43, 44, 45, 46, 47)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli **€ 50,00** 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	6.700,00	€50,00	€335.000,00
- Valore corpo:			€335.000,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€335.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€335.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	6700	€335.000,00	€335.000,00



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:

€50.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il terreno 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:

€284.750,00

Relazione lotto 005 creata in data 21/11/2023
Codice documento: E002-20-000096-005

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Raimondo Curto Pelle
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

