

Beni in Ravanusa (Agrigento)
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo ubicato in territorio di Ravanusa (Agrigento), C./da Drasi.

Superficie complessiva di circa mq **38.060,00**.

Identificato al catasto terreni: intestati a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni;

foglio **45** mappale **210** qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 03.80.60, - reddito agrario: €. 13,76, - reddito dominicale: €. 68,80.

Coerenze: confina a nord con le part.lle 172 e 173, a sud con le part.lle 13 e 17 ad ovest confina con le part.lle 209 e 13 ed ad est con la part.lla 211.

Note: **(allegato n°36)**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/11/2008 Repertorio n. 24802 Rogante: [REDACTED] Sede: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20821.1/2008)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(vedi satellitare e google maps con il percorso)

Il Terreno Agricolo è ubicato in c.da Drasi agro di Ravanusa, dista dal centro abitato della cittadina circa 9 km. L'azienda agricola e i terreni facenti parte della stessa si collegano tramite una strada di campagna alla S.P. 10 e alla S.P. 181.

L'insediamento di che trattasi consiste in un appezzamento di terreno di 38.060,00 mq., l'indirizzo economico agrario aziendale è di tipo cerealicolo-foraggero, le produzioni principali sono rappresentate da grano in rotazione ad erbacee, ceci e fieno di sulla. Il lotto è accessibile da una strada di campagna.

Caratteristiche zona:

isolata agricola (impervia) a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe:

agricole i principali centri limitrofi sono Canicattì, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: monte Saraceno, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Naro.

Collegamenti pubblici (km):

tangenziale (10 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] Rinnovo di CONTRATTO di Comodato Uso Gratuito stipulato in data 14/06/2017 con scadenza in 14/06/2030. registrato a Canicattì in data 14/06/2017 ai nn. 685 serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il Contratto di Comodato d'Uso iniziale è stato stipulato il 17/12/2013 e registrato a Canicattì il 17/12/2013 al n. 2234. L'appezzamento fa parte di un'azienda agricola più vasta, alla data del sopralluogo del CTU l'intera azienda è condotta in economia diretta dalla figlia degli esecutari la quale riveste la qualifica di coltivatore diretto avvalendosi dell'aiuto dei propri familiari.

(allegato n. 2 e 2.1)

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:

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Arianna Armenio
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 , quale TERZO DATORE D'IPOTECA e [REDACTED] quale DEBITORE IPOTECARIO, a firma di notaio [REDACTED] da Canicattì in data 04/02/2009 ai nn. 57310 rep. iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/02/2009 ai nn. 3528/311
importo ipoteca: €. 300.000,00
importo capitale: €. 150.000,00

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno, in c.da Spadafora territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fg. 52 part.lle 60, 61 e 127; Terreno, in c.da Poggio Salamone territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fg. 66 part.lla 16; Terreno, in c.da Agostino territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fg. 51 part.lle 308, 316 e 318; Terreno, in c.da Gibbesi territorio di Naro, individuato in catasto al fg. 169 part.lla 99; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lle 1, 2, 57, 149, 180 e 181; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 45 part.lla 210; Magazzino ubicato a Ravanusa in via Dafne, individuato in catasto al fg. 23 part.lla 324 sub 2; Civile Abitazione ubicata a Ravanusa in via Dafne, individuata in catasto al fg. 23 part.lla 324 sub 3; Fabbricato Agricolo ubicato in c.da Grada in territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 10 part.lla 243.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di apertura di Credito a favore di [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 , quale TERZO DATORE D'IPOTECA [REDACTED] quale DEBITORE IPOTECARIO, a firma di notaio [REDACTED] da Canicattì in data 04/02/2009 ai nn. 57311/17783 di rep., iscritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 05/02/2009 ai nn. 3529/312
importo ipoteca: €. 250.000,00
importo capitale: €. 125.000,00

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Terreno, in c.da Spadafora territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fg. 52 part.lle 60, 61 e 127; Terreno, in c.da Poggio Salamone territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fg. 66 part.lla 16; Terreno, in c.da Agostino territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fg. 51 part.lle 308, 316 e 318; Terreno, in c.da Gibbesi territorio di Naro, individuato in catasto al fg. 169 part.lla 99; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lle 1, 2, 57, 149, 180 e 181; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 45 part.lla 210; Magazzino ubicato a Ravanusa in via Dafne, individuato in catasto al fg. 23 part.lla 324 sub 2; Civile Abitazione ubicata a Ravanusa in via Dafne, individuata in catasto al fg. 23 part.lla 324 sub 3; Fabbricato Agricolo ubicato in c.da Grada in territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 10 part.lla 243.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Arianna Armenio
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



per la
 quota di 1/2 e
 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Agrigento in
 data 11/01/2018 ai nn. 104 di repertorio trascritto a Agenzia del Territorio di
 Agrigento in data 31/01/2018 ai nn. 1453/1206.

Si rappresenta per come già comunicato al G.I. con Nota del C.T.U. del 6-maggio
 2021 che l'Atto di Pignoramento del 11-01-2018 rep. 104, trascritto all'Agenzia del
 Territorio di Agrigento in data 31-01-2018 nn. 1453/1206, risulta errato solo per i
 beni individuati nell'Unità Negoziali n.1, Immobili n. 13 e n. 14, **Perché tali beni
 risultavano ricadenti nel comune censuario di Campobello di Licata al fg. 23,
 oggi trasferiti per Variazione territoriale al fg. 50 del Comune di Ravanusa,
 dove è iscritta la part.lla 324.**

Riferito limitatamente a: Terreno, in c.da Spadafora territorio di Campobello di
 Licata, individuato in catasto al fg. 52 part.lle 60, 61 e 127; Terreno, in c.da
 Poggio Salamone territorio di Campobello di Licata, individuato in catasto al fg.
 66 part.lla 16; Terreno, in c.da Agostino territorio di Campobello di Licata,
 individuato in catasto al fg. 51 part.lle 308, 316 e 318; Terreno, in c.da Gibbesi
 territorio di Naro, individuato in catasto al fg. 169 part.lla 99; Terreno, in c.da
 Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 47 part.lle 1, 2, 57, 149,
 180 e 181; Terreno, in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al
 fg. 45 part.lla 210; Magazzino ubicato a Ravanusa in via Dafne, individuato in
 catasto al fg. 23 part.lla 324 sub 2; Civile Abitazione ubicata a Ravanusa in via
 Dafne, individuata in catasto al fg. 23 part.lla 324 sub 3; Fabbricato Agricolo
 ubicato in c.da Grada in territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 10
 part.lla 243.

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:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di
 Ravanusa, individuato in catasto al fg. 45 part.lla 210;

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna
 irregolarità (Visure Catastali n°35 e 36).**

Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di
 Ravanusa, individuato in catasto al fg. 45 part.lla 210;

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

in regime di
comunione legale dei beni
 per la quota di 1/2 ciascuno. Proprietari dal 22/10/2008 ad
 oggi in forza di atto di vendita Terreno Agricolo a firma di Notaio
 Campobello di Licata in data 22/10/2008 ai nn. 24802 di rep. e nn.6296 di racc., registrato
 a Canicattì in data 06/11/2008 ai nn. 3452, trascritto alla Conservatoria dei Registri
 Immobiliari di Agrigento in data 07/11/2008 ai nn. 29778/20821.

(vedi allegato n°34)

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
 Curatore/Custode: Arianna Armenio
 Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 45 part.IIIa 210;

6.2 Precedenti proprietari:

regime di comunione legale dei beni. Proprietario da data antecedente il ventennio al 16/07/2008 in forza di atto di vendita a firma di Notaio [redacted] la Canicatti in data 27/01/1965 ai nn. 895 di rep., registrato a Canicatti in data 02/02/1965 ai nn. 342 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento in data 06/02/1965 ai nn. 2895/2711 (vedi allegato n°34)

Riferito limitatamente a:-Terreno Agricolo, ubicato in c.da Drasi territorio di Ravanusa, individuato in catasto al fg. 45 part.IIIa 210;

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 Ravanusa (Agrigento), C./da Drasi.

Superficie complessiva di circa mq **38.060,00**.

Identificato al catasto terreni: intestati [redacted]

[redacted] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni;

foglio **45** mappale **210** qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 03.80.60, - reddito agrario: €. 13,76, - reddito domenicale: €. 68,80.

Coerenze: confina a nord con le part.IIIe 172 e 173, a sud con le part.IIIe 13 e 17 ad ovest confina con le part.IIIe 209 e 13 ed ad est con la part.IIIa 211.

Note: (allegato n°36)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/10/2008, nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/11/2008 Repertorio n. 24802 Rogante [redacted] de: CAMPOBELLO DI LICATA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 20821.1/2008)

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in pianura

La tessitura è costituita prevalentemente da terreno argilloso e sabbioso

Le sistemazioni agrarie presenti sono grano

I sistemi irrigui presenti sono nessuno

(allegati catastali n°35 e 36)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto 440/DRU del 30/05/1994 e successiva variante approvata con Decreto assessoriale 493/DRU del 12/12/2000 l'immobile è identificato nella zona "E" verde agricolo con vincolo idrogeologico

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica, Allegati n°37 e 38)

Norme tecniche ed indici: ART. 37

L'edificazione avviene per intervento diretto salvo i casi di cui al successivo comma 5 e seguenti.

1.-Per la costruzione degli impianti a servizio diretto del fondo, indicati all'art. 27, sub 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti

norme gli indici e i parametri da rispettare sono i seguenti:

-Indice di utilizzazione fondiaria massima mc/mq 0,07

-Rapporto di cubatura 0,02

-Distanza dai cigli stradali: non inferiori a quelli prescritti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444 ed in ogni caso mt. 10,00

-Distacco minimo dai confini sarà di mt. 10,00.

2.-L'edificazione di fabbricati residenziali:

-Indice di utilizzazione fondiaria massima mc./mq. 0,03

-Altezza massima: mt. 7,50.

-Distacco minimo tra fabbricati: mt. 15,00;

-Distacco minimo dai confini: mt. 7,50;

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Arianna Armenio
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata



Inoltre i suddetti terreni sono ricompresi in area Paesaggio Locale 35-Fiume Salso- del vigente Piano paesaggistico;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	38.060,00	1,00	38.060,00
	Sup. reale lorda	38.060,00		38.060,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

Il procedimento di valutazione applicabile per la stima dei fondi agricoli 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.4**, comprendente i comuni di Camastra, Campobello di Licata, Canicattì, Castrofilippo, Naro, **Ravanusa**. Si è tenuto conto dei Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti per all'anno 2009 ed in pubblicazione dall'08-06-2009. Inoltre per quando riguarda il **fondo agricolo**, si è tenuto conto delle informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli studi tecnici della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, Ufficio Tecnico di Ravanusa,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Agenzia Assitour Immobiliare di Massaro Leonardo, via Umberto n. 128, Campobello di Licata;

- Immobiliare Siciliana di Montaperto Calogero via Cavour n°265, Campobello di Licata.,

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



-Mediatori Locali.**8.3. Valutazione corpi****A. Terreno agricolo***Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Per la valutazione si è tenuto conto inoltre, della disastrosa viabilità per il raggiungimento del terreno in esame, che si tratta di un terreno coltivato a frumento.

(foto del terreno n°1 e 2)

- Valore corpo:	€ 38.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 38.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 38.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi foglio di mappa catastale e visure allegati n°35 e 36)

Facendo riferimento alle caratteristiche del lotto in oggetto si ritiene opportuno applicare il seguente prezzo verificatosi negli ultimi due anni sul mercato di beni simili in condizioni di ordinarietà e libera concorrenza "Valore di mercato" per terreni agricoli **€ 1,00** 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	38.060,00	€ 1,00	€ 38.060,00
- Valore corpo:			€ 38.060,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 38.060,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 38.060,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	38060	€ 38.030,00	€ 38.030,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.704,50

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 lotto è vendibile nella sua interezza

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 32.325,50

Relazione lotto 006 creata in data 28/09/2021
Codice documento: E002-18-000022-006

Giudice Dr. Beatrice Ragusa
Curatore/Custode: Arianna Armenio
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

