

**Beni in Canicattì (Agrigento) c.da Cazzola
Lotto 002**

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) c.da Cazzola.
Superficie complessiva di circa mq **16.980**.
Identificato al catasto terreni: intestato a **Omissis**, proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.
Foglio **39** mappale **23** qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 01.69.80, - reddito agrario: €. 74,54, - reddito dominicale: €. 241,16.
Coerenze: il terreno confina ad ovest con le part.lla 20, 147, 22, a nord con strada ex 640, ad est con la part.lla 1701 ed a sud con la part.lla 1521.
Note: **(allegato n°11)**
Frazionamento del 19/09/2005 Pratica n. AG0156567 in atti dal 19/09/2005 Ist. n. 130371/05 (n. 321.1/2005)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(vedi google maps con il percorso)

Il Terreno Agricolo è ubicato in c.da Cazzola, agro di Canicattì, dista dal centro abitato della cittadina circa 4,5 km. Il terreno agricolo prospetta su di una strada di campagna praticabile accessibile da un bivio lungo la S.S. 122 in direzione Agrigento. A circa 4 Km troviamo lo svincolo che si immette direttamente sul collegamento viario rappresentato dalla S.S. 640 in direzione Agrigento.

Percorrendo la S.S. 122, nelle immediate vicinanze abbiamo 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 di parte esecutata. 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 Statale 122 che collega i territori di Canicattì, Castrolibero ed Agrigento. La proprietà prospetta su strada di campagna in terra battuta e nelle immediate vicinanze troviamo altre proprietà della stessa ditta. Tutto l'intero terreno è coltivato con vitigni, con impianto a goccia e teli di protezione antigrandine.

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

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 paesaggistiche presenti sono: zona archeologica Vito Soldano, le attrazioni storiche presenti sono: il centro storico di Borgalino.

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

3. STATO DI POSSESSO:

I luoghi risultano coltivati, ma non è stato possibile identificare attualmente chi li lavori.

Alla data dell'11-03-2025 effettuato dal CTU, dal Custode Giudiziario e dal Creditore Procedente l'appezzamento di terreno agricolo si presentava coltivato e ripulito da erbacce e con i tendoni protettivi arrotolati sopra i filari, mentre nel sopralluogo del 29-07-2025 effettuato dal CTU, dal dott. Agronomo nominato dal G.I., dal Custode Giudiziario e dal Creditore Procedente i terreni si presentavano ben irrigati, sgrappolati con frutto pendente -uva da tavola- e con il sistema di allevamento a tendoni di protezione distesi e ben ancorati, ma sui

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinagaglia
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

luoghi non abbiamo trovato nessuno.

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:

Ordinanza di Sequestro Conservativo Penale derivante da Provvedimento del G.I. su richiesta del Pubblico Ministero a favore di **Omissis** contro **Omissis** a firma di Tribunale di Agrigento in data 05/09/2020 ai nn. 4611/2019 di rep. trascritto alla Conservatori RR.II. in data 14/10/2020 ai nn. 15669/11589.

(allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Immobili censiti in Catasto Terreni del Comune di Canicatti al fg. 16 part.lla 379, 382, 381, 380; al fg. 39 part.lla 23; al fg. 50 part.lla 122 e 225; Immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Canicatti al fg. 55 part.lla 6819 sub 1 e 2, per la quota di 1/2 della piena proprietà; Immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Canicatti al fg. 45 part.lla 714 sub 2, per la quota di 1/3 della piena proprietà.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di Asservimento a favore del mappale 23 foglio 39 nel territorio del Comune di Canicatti, in c.da Cazzola per una superficie di ml. 3,00 di servitù passiva di passaggio a firma di notaio [redacted] in data 07/06/2005 ai nn. 62186/17907, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 06/07/2005 ai nn. 16444/10781.

(vedi relazione Notarile agli Atti della Cancelleria)

Nella nota di trascrizione, si legge che: "Il terreno e' inoltre trasferito gravato da una servitù passiva di passaggio a carico della particella 23 ed a favore del terreno di proprietà di **Omissis** da esercitarsi su una stradella della larghezza di ml 3, che si diparte dalla strada vicinale Cazzola, attraverso la particella 23 nel confine con la particella 1701 (ex 176) ad arrivare alla stradella privata già esistente. Detta servitù è valida per la signora **Omissis** o suoi eredi, non e' valida per i suoi aventi causa; e' stata costituita con l'atto di compravendita del 07 giugno 2005 in nota [redacted] rep. n. 62186."

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicatti, c.da Cazzola, identificato in Catasto al fg. 39 part.lla 23;

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 **Omissis** contro **Omissis** a firma di UNEP Tribunale di Agrigento in data 13/01/2023 ai nn. 114/2023 di rep. trascritto all'Agenzia delle Entrate di Agrigento Uff. Provinciale-Territorio in data 25/01/2023 ai nn. 1695/1490.

(Allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicatti, c.da Cazzola, identificato in Catasto al fg. 16 part.lla 379, 382, 381, 380; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicatti, c.da Cazzola, identificato in Catasto al fg. 39 part.lla 23; -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicatti, c.da Cazzola, identificato in Catasto al fg. 50 part.lla 122, 225; -Magazzino ubicato in via Rosolino Pilo a Canicatti, individuato in Catasto al fg. 55 part.lla 6819 sub 1; -Fabbricato ubicato in via Rosolino Pilo a Canicatti, individuato in Catasto al fg. 55 part.lla 6819 sub 2; -Magazzino ubicato in c.da Folche oggi via Vittorio Emanuele a Canicatti, individuato in Catasto al fg. 45 part.lla 714 sub 2.

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: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicatti, c.da Cazzola, identificato in Catasto al fg. 39 part.IIa 23;

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 Canicatti, c.da Cazzola, identificato in Catasto al fg. 39 part.IIa 23;

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:

..... **Omissis**, per l'intera piena proprietà, in regime di separazione dei beni; proprietario dal 15/11/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio [redacted] da Canicatti in data 15/11/2011 ai nn. 60270/19884 trascritto alla Agenzia del Territorio di Agrigento in data 17/11/2011 ai nn. 23841/19225.

(vedi relazione Notarile agli Atti della Cancelleria)

Nella nota di trascrizione, si legge che: "E' compresa nella presente vendita una servitù attiva e passiva di passaggio attraverso una stradella larga ml 5, che si diparte dalla strada Cazzola, si sviluppa sulle particelle 144, 1524, 357, 356, 1693 e 1701, costeggia il confine con la proprietà di **Omissis**, e prosegue in direzione fino ad arrivare al confine est della particella 23 oggetto dell'atto; detta servitù è stata costituita con atto a rogito del notaio [redacted] da Canicatti del 06 aprile 1994 rep. n. 25953/10225, reg.to a Canicatti il 24 aprile 1994 n.575 s.lv, trascritto in Agrigento il 27 aprile 1994 ain.ri 6751/5774."

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicatti, c.da Cazzola, identificato in Catasto al fg. 39 part.IIa 23;

6.2 Precedenti proprietari:

..... **Omissis** e **Omissis** proprietario da data antecedente il ventennio al 15/11/2011 in forza di atto di compravendita a firma di notaio [redacted] da Canicatti in data 07/06/2005 ai nn. 62186/17907 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 06/07/2005 ai nn. 16444/10781.

(vedi relazione Notarile agli Atti della Cancelleria)

Riferito limitatamente a: -Appezamento di Terreno, ubicato in territorio di Canicatti, c.da Cazzola, identificato in Catasto al fg. 39 part.IIa 23;

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 Canicatti (Agrigento) c.da Cazzola.

Superficie complessiva di circa mq 16.980.

Identificato al catasto terreni: intestato a **Omissis** , proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 39 mappale 23 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 01.69.80, - reddito agrario: €. 74,54, - reddito dominicale: €. 241,16.

Coerenze: il terreno confina ad ovest con le part.lle 20, 147, 22, a nord con strada ex 640, ad est con la part.lla 1701 ed a sud con la part.lla 1521.

Note: **(allegato n°11)**

Frazionamento del 19/09/2005 Pratica n. AG0156567 in atti dal 19/09/2005 Ist. n. 130371/05 (n. 321.1/2005)

Il terreno ha una forma regolare, una orografia piana con parti il lieve pendio

La tessitura è costituita prevalentemente da terreni argillosi e calcarei di medio impasto, con aree argillose

Le sistemazioni agrarie presenti sono del tipo ad allevamento a tendoni con buona esposizione dei grappoli alla luce solare e ad una maggiore areazione degli stessi

I sistemi irrigui presenti sono del tipo impianto a goccia

Le colture in atto sono: arboree: vigneto qualità uva da tavola.

(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°12, 13, 14 e 15)

Norme tecniche ed indici: **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.

Prescrizioni Urbanistiche:

-Viabilità esistente: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 43 delle Norme d'Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.

-Fasce di Rispetto Stradali: si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto C delle Norme d'Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.

-Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella prov. di Agrigento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo	Sup. reale lorda	16.980,00	1,00	16.980,00
	Sup. reale lorda	16.980,00		16.980,00

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,

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinagulia
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

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 Canicatti,
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, infatti l'accesso al fondo agricolo avviene direttamente da una strada interpoderale che si immette sulla S.S. 122, che il terreno ha una forma regolare, con giacitura quasi pianeggiante con lieve pendenza, si è tenuto conto dell'esposizione a Sud del terreno. Il fondo risulta non recintato, costeggiato da una strada interpoderale. Si è tenuto conto che si tratta di un terreno ricadente in zona E1 del Comune di Canicatti, zona con destinazione agricola, e che la specifica coltivazione è vigneto da tavola con piante allevate a tendone. Il vigneto risulta inoltre dotato d'impianto irriguo a goccia fisso e di teloni in polietilene per copertura delle viti e del frutto.

- Valore corpo:	€ 187.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 187.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 187.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata

(vedi foglio di mappa catastale e visura allegato n°10 e 11)

Facendo riferimento alle caratteristiche del terreno in oggetto, delle consistenze e dei diversi stati colturali, delle caratteristiche agronomiche e ambientali, dello stato funzionale, d'uso e di manutenzione dell'impianto d'irrigazione, della vicinanza alle strade principali, dell'appetibilità della zona sul mercato immobiliare 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 **€ 11,00** 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	16.980,00	€ 11,00	€ 186.780,00
- Valore corpo:			€ 186.780,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 186.780,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 186.780,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	16980	€ 186.890,00	€ 186.890,00

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:

€ 28.033,50

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 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:

€ 158.856,50

Relazione lotto 002 creata in data 25/08/2025
Codice documento: E002-23-000018-002

Giudice Dr. Matteo De Nes
Curatore/Custode: Avv. Sonia Sinaguglia
Perito: Arch. Anna maria Rita Cammarata