







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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Superficie complessiva di circa mq **119.272**.

Identificato in catasto:

- terreni intestata a:

a)

b)

c)

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente).

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

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: _____ in forza di _____

un contratto di affitto del tipo: Contratto di affitto fondi rustici

stipulato in data 01/01/2019 con scadenza in 31/12/2033.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

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

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

importo ipoteca: €32.751,11

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di _____

a firma di Ufficiale Giudiziario di Agrigento in data

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

0,00 €

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute

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

al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- a)
- b)
- c)

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

6.2 Precedenti proprietari:

- a)

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

Destinazione urbanistica:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) interventi produttivi previsti dalla legislazione regionale vigente;

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

Nel piano di fabbricazione adottato:

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

Fonti indirette: Agenzie immobiliari del territorio e compravendite locali.

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

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

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