



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

190/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Elrond NPL 2017

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa D. M. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF:LZZGPP75L08B602M

con studio in CANICATTI' (AG) via togliaiti n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 190/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Beni in RAVANUSA, frazione contrada Monterosso, costituiti da deposito magazzino (corpo A) e terreno Agricolo (corpo B).

*(corpo A). Il fabbricato magazzino è destinato in modo durevole al servizio del terreno agricolo; per Nulla osta per opere edilizie- permesso di costruire N. 5506, intestata a
 , per lavori di costruzione fabbricato in c.da monterosso in Ravanusa, presentata il 09/07/1974 con il n. 5506 di protocollo, rilasciata il 14/07/1974 con il n. 5506 di protocollo*

*Il Magazzino sito in RAVANUSA, frazione c.da Monterosso, della superficie commerciale di 115,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)*

Il magazzino è stato ristrutturato in difformità alla concessione edilizia e progetto approvato e alla planimetria catastale realizzando un appartamento (piano terra).Non previsto dal progetto e dalla destinazione di uso magazzino dell'immobile.

Necessitano delle opere edilizie di demolizione e ripristino dell'immobile in conformità al progetto e alla destinazione di uso dell'immobile , (magazzino) . Si trova il fabbricato in buono stato di manutenzione e vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 mt. Identificazione catastale:

- *foglio 29 particella 232 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 102 mq, rendita 114,91 Euro, indirizzo catastale: c.da Monterosso, piano: terra, intestato a*
- *Proprietà per 667/1000 bene personale (1)*
- *Proprietà per 333/1000 to nel 2010. (1)*
- *Derivante ;COSTITUZIONE del 05/06/1998 in atti dal 05/06/1998 (n. A00777.1/1998)*
- *Cronistoria dati catastali;*

VARIAZIONE del 23/12/2015 in atti dal 23/12/2015

ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24.1/2015)mappa

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

COSTITUZIONE del 05/06/1998 in atti dal 05/06/1998 (n. A00777.1/1998)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H194 - Sezione - Foglio 29 - Particella 232

Coorenz e confini; particella 216, particella 149, particella 150, particella 254 , starda pubblica.

1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

B

terreno agricolo a RAVANUSA, frazione c.da Monterosso, della superficie commerciale di 12.999,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno si trova in c.da Monterosso , ubicato a circa 2 km dal comune di Ravanusa. Ha una forma irregolare , con orografia in leggera pendenza, si trovano piantumati nel fondo agricolo alberi di ulivo ,situato in zona collinarea a circa 320 di altitudine s.l.m in zona climatica C.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 12999, reddito agrario 67,13 €, reddito dominicale 208,12 €,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
- Cronistoria dati catastali;
- derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2007 protocollo n. AG0007648 in atti dal 19/01/2007 (n. 7648.1/2007)
FRAZIONAMENTO del 19/01/2007 protocollo n. AG0007648 in atti dal 19/01/2007 (n. 7648.1/2007)
- Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 29 particella 231 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: -
- foglio 29 particella 254 TIPO MAPPALE del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 (n. 823.1/1998) Notifica Partita 9584
- Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 29 particella 175
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 29 particella 232
- Impianto meccanografico del 21/07/1984

il terreno , presenta una forma irregolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente medio impasto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.114,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.944,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.303,12
Data della valutazione:	02/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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:

fondo patrimoniale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto di costituzione di fondo patrimoniale in Notar Abbruscato Salvatore del 22/2/2012 rep.n. 60616/20156 trascritto il 24/2/2012 ai nn. 4854/4126

a favore di

contro

(per 1/1 bene personale), sugli immobili in oggetto.

Annotazione a trascrizione per sentenza di inefficacia del Tribunale di Agrigento del 28/4/2014 rep.n. 629/2014 annotata il 21/7/2014 ai nn. 12394/2034.

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca attiva, iscritta il 20/03/2013 ad Agrigento ai nn. 5908/254, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.21/2012 del Tribunale Palermo del 18/1/2012.**

Importo ipoteca: euro 35.000,00.

Importo capitale: euro 18.019,08.

gravante sugli immobili fg. 23 part. 306/2306/3; fg. 29 part. 232/1 (nceu); fg. 29 part. 255 (nct).
Ravanusa

TRASCRIZIONE N. 10264/8497 del 4/6/2013 domanda giudiziale — dichiarazione di annullamento di atti n. 781/2013 del 18/4/2013 — Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento sezione di Licata.

A favore: Credito Siciliano Spa con sede in Palermo cod.fisc. 04226470823 (domicilio ipotecario eletto in Palma di Montechiaro piazza P. Borsellino n. 14 presso lo studio dell' Avv. Angelo Incardona)

Contro:

Gravante sugli immobili fg. 23 part. 306 subb. 2-3, fg. 29 part. 232 sub. 1 (nceu); fg. 29 pari. 255 (nct)

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 27/06/2013 ad Agrigento ai nn. 12031/611, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 120/2012 del Tribunale di Palermo del 19/12/2011..**

Importo ipoteca: euro 310.000,00.

Durata ipoteca: euro 228.621,69

gravante fra gli altri sugli immobili:

fg. 114 part. 252 sub. 2 (

fg. 100 part. 800 sub. 2, fg. 114 part. 252 sub. 4

fg. 23 part. 306 subb. 2-3, fg. 29 part. 232/1 (nceu), fg. 29 part. 255 (nct) (

(Ravanusa)

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 24/03/2015 a agigento ai nn. 4701/361, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.426 del Tribunale 16/4/2014 del Tribunale di Agrigento..**

Importo ipoteca: euro 153.319,56.

Importo capitale: euro 117.938,13,.

gravante fra gli altri sugli immobili: - fg. 100 part. 800 sub. 2, fg. 114 part. 252 sub. 4 (Licata)

fg. 114 part. 252 sub. 2 (licata)

fg. 29 part. 232 sub. 1, fg. 23 part. 306 subb. 2-3 (nceu), fg. 29 part. 255 (nct) 1/1).(Ravanusa)

TRASCRIZIONE N. 3363/2921 del 4/3/2016 domanda giudiziale — revoca atti soggetti a trascrizione n. 274/2014 del 8/5/2014 — Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento.

A favore: Unicredit Spa con sede in Roma cod.fisc. 00348170101.

Contro:

gravante sugli immobili fg. 29 part. 232 sub. 1, fg. 23 part. 306 subb. 2-3 (nceu), fg. 29 part. 255 (nct) 1/1).(Ravanusa)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 20/09/2018 a agrigento ai nn. 15012/12765, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da nascente da pignoramento n. 2012 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento del 16/7/2018**

Gravante sugli immobili:

Fg. 23 part. 306 subb. 2-3, fg. 29 part. 232 sub. 1 (nceu); fg. 29 part. 255 (nct) (1/1 di (Ravanusa)

Fg. 100 part. 800 sub. 2, fg. 114 part. 252 sub. 4 (1/1 di (Licata)

Fg. 114 part. 252 sub. 2 (1/1 di (Licata)

.Si è anche verificato lo stato delle formalità delle trascrizioni successive alla data di pignoramento con l'ispezione ipotecaria per persona fisica intestata a spezione n. T318132 del 30/05/2019 .con risultanza nulla

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 31/12/1923.

Per maggiori dettagli delle prescrizioni specifiche sopra riportate, si rimanda agli allegati del PRG Vigente denominati "Norme Tecniche di Attuazione" ed al Regolamento Edilizio Comunale.

presente Certificato viene rilasciato ai sensi dell'Art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata unitamente agli allegati.

Lo stesso è valido, ai sensi dell'art. 30, comma 3-2° periodo del D.P.R. n° 380/2001, per un periodo di anni UNO dalla data di rilascio, sempre che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 04/03/2003), trascritto il 16/09/2005 ad Agrigento ai nn. 23403/15184.

In parte (per 1/3) per successione legittima in morte

del Registro di Canicattì del 1/10/2003) trascritta il 16/9/2005 ai nn.23403/15184.

Nota: Alla data del 24/9/2018 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di

Ed in parte (per 2/3) giusto atto di donazione in Notar Abbruscato Salvatore del 6/4/2009 rep.n. 57451/17879 trascritto il 9/4/2009 ai nn. 9569/7735 da potere c

** quota di propria pertinenza era a sua volta pervenuta giusto atto di vendita in Notar Antonio Marsala del 27/1/1970 trascritto il 25/2/1970 ai nn. 2895/2611 da poter*

a quota di propria pertinenza era a sua volta pervenuta per la sopracitata successione in mor

atto di costituzione di fondo patrimoniale in Notar Abbruscato Salvatore del 22/2/2012 rep.n. 60616120156 trascritto il 24/2/2012 ai nn. 4854/4126 a favore di

e

(per 1/1 bene personale), sugli immobili in oggetto.

Annotazione a trascrizione per sentenza di inefficacia del Tribunale di Agrigento del 28/4/2014 rep.n. 629/2014 annotata il 21/7/2014 ai nn. 12394/2034.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO *****

, in forza di atto di compravendita.

Propria pertinenza era a sua volta pervenuta giusto atto di vendita in Notar Antonio Marsala del 27/1/1970 trascritto il 25/2/1970 ai nn. 2895/2611 da potere

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Nulla osta per opere edilizie- permesso di costruire N. 5506, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato in c.da monterosso in Ravanusa, presentata il 09/07/1974 con il n. 5506 di protocollo, rilasciata il 14/07/1974 con il n. 5506 di protocollo*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E.

Riscontro richiesta Prot. n. 17917 del 24/09/2019

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Vista la richiesta del 24/09/2019, recante prat. 17917, prodotta dal geom. Giuseppe Liuzzi, nominato C.T.U. da Tribunale di Agrigento nella procedura immobiliare n. 190/2018 R.G.E.I., per il rilascio

del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

della particella 255, di ha 1.29.99. del fg. 29; Vista lo strumento Urbanistico costituito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con decreto 440/DRU del 30/05/1994;

Individuata sugli elaborati del suddetto piano l'ubicazione dell'immobile descritto sopra, di cui alla richiesta prima citata; HA VERIFICATO che nel P.R.G. approvato con decreto 440/DRU del 30/05/1994 la particella 255 del fg. 29 ricade nella Z.T.O. "E" verde agricolo con vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 31/12/1923,

con i seguenti indici:

1. l'edificazione di impianti a servizio diretto del fondo: indice di utilizzazione fondiaria massima mc/mq 0.07

; - rapporto di copertura massimo 0.02;

- distanza dai cigli stradali non inferiori al D.M. 2/04/1968 n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, e, in ogni caso, 10 mt.; distacco minimo dai confini m. 10.00;

2. l'edificazione di fabbricati residenziali:

- indice di utilizzazione fondiaria massima mc/mq 0.03; altezza massima ml. 7.50;

- distacco minimo tra fabbricati ml. 15.00;

-distacco minima dai confini ml. 7.50;

- numero massimo dei piani fuori terra 2

; Per quanta sopra, in base all'istruttoria effettuata da responsabile del procedimento

RESPONSABILE DELL'AREA CERTIFICA

vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 31/12/1923. Per maggiori dettagli delle prescrizioni specifiche sopra riportate, si rimanda agli allegati del PRG Vigente denominati "Norme Tecniche di Attuazione" ed al Regolamento Edilizio Comunale. presente Certificato viene rilasciato ai sensi dell'Art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata unitamente agli allegati.

Lo stesso è valido, ai sensi dell'art. 30, comma 3-2° periodo del D.P.R. n° 380/2001, per un periodo di anni UNO dalla data di rilascio, sempre che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

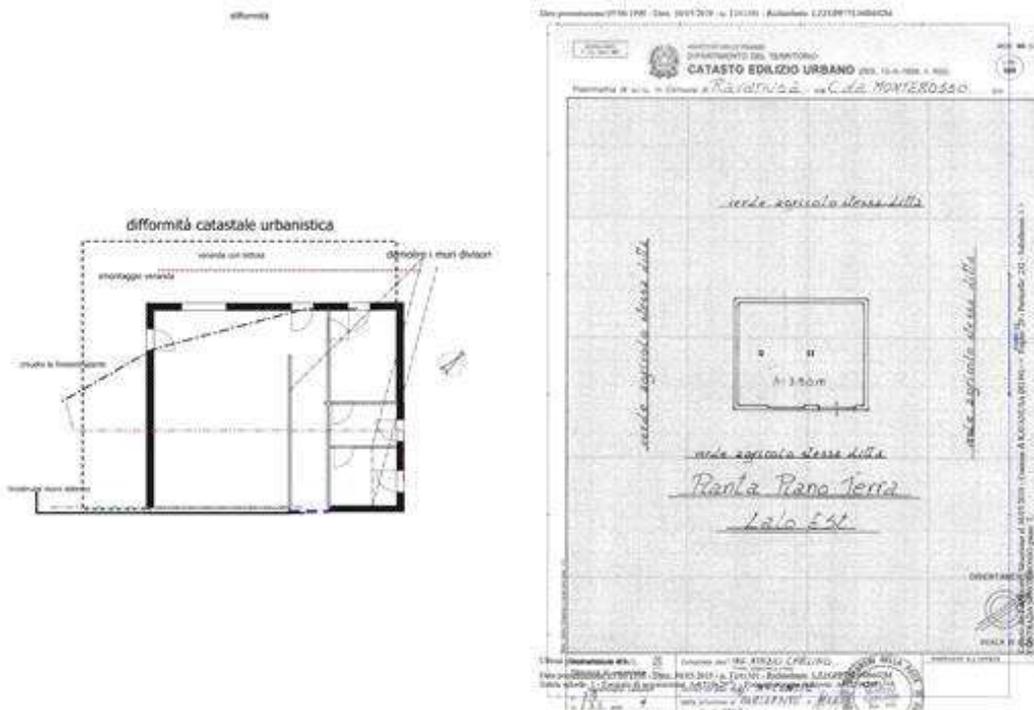
Sono state rilevate le seguenti difformità: si è variato la destinazione di suo il magazzino , in difformità al progetto, che preveda un unico grande vano , realizzando un appartamento con vani e muri divisori , e con l'apertura di tre finestre , non conformi allo stato dei luoghi autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: le demolizione dei muri interni realizzati , la chiusura delle finestre , e la ricostruzione di parte del muro di tamponamento , demolito

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili: €.15.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RAVANUSA C.DA MONTEROSSO, FRAZIONE C.DA MONTEROSSO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Beni in RAVANUSA, frazione contrada Monterosso, costituiti da deposito magazzino (corpo A) e terreno Agricolo (corpo B).

(corpo A). Il fabbricato magazzino è destinato in modo durevole al servizio del terreno agricolo; per *Nulla osta per opere edilizie- permesso di costruire N. 5506, intestat.* per lavori di costruzione fabbricato in c.da monterosso in Ravanusa, presentata il 09/07/1974 con il n. 5506 di protocollo, rilasciata il 14/07/1974 con il n. 5506 di protocollo

Il Magazzino sito in RAVANUSA, frazione c.da Monterosso, della superficie commerciale di 115,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

Il magazzino è stato ristrutturato in difformità alla concessione edilizia e progetto approvato e alla planimetria catastale realizzando un appartamento (piano terra).Non previsto dal progetto e dalla destinazione di uso magazzino dell'immobile.

Necessitano delle opere edilizie di demolizione e ripristino dell'immobile in conformità al progetto e alla destinazione di uso dell'immobile , (magazzino) . Si trova il fabbricato in buono stato di manutenzione e vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,00 mt. Identificazione catastale:

- **foglio 29 particella 232 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 102 mq, rendita 114,91 Euro, indirizzo catastale: c.da Monterosso, piano: terra, intestato a**
- **Proprietà per 667/1000 bene personale**)
- **Proprietà per 333/1000 to nel 2010.**)
- **Derivante ;COSTITUZIONE del 05/06/1998 in atti dal 05/06/1998 (n. A00777.1/1998)**
- **Cronistoria dati catastali;**

VARIAZIONE del 23/12/2015 in atti dal 23/12/2015

ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24.1/2015)mappa

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

COSTITUZIONE del 05/06/1998 in atti dal 05/06/1998 (n. A00777.1/1998)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H194 - Sezione - Foglio 29 - Particella 232

Coorenz e confini; particella 216, particella 149, particella 150, particella 254 , starda pubblica.

I piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975 .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 640 km 13

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso

esposizione:

molto scarso

luminosità:

molto scarso

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: singola nata battente realizzati in legno massello al di sotto della media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

mediocre

pavimentazione interna: realizzata in gres
ceramico

mediocre 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

al di sotto della media 

idrico: sottotraccia

scarso 

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e
completamento in opera

mediocre 

strutture verticali: costruite in c.a.

mediocre 

travi: costruite in c.a.

scarso 

travi: costruite in c.a.

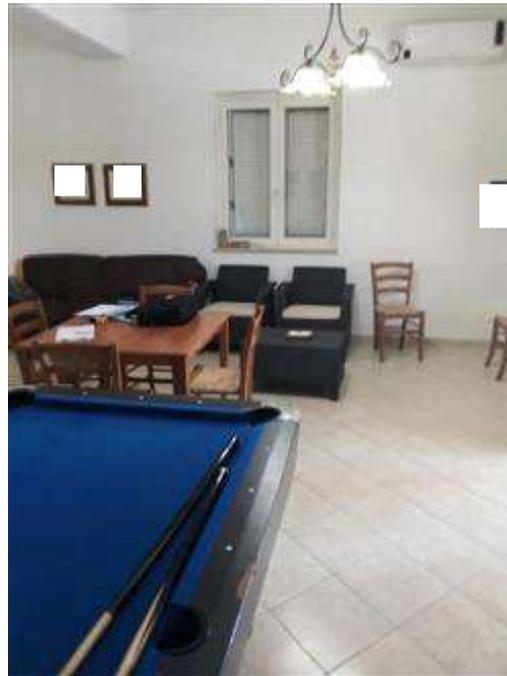
scarso 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
immobile	115,00	x	100 %	=	115,00
Totale:	115,00				115,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima valore di mercato procedimento sintetico valore medio

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.

B) valore unitario medio

per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come Geo-Poi -Omi dell'agenzia dell'entrate , o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI min €/mq 280,00 max 400,00 €/mq

casa.it min 300,00 €/mq max 450,00 €/mq

agenzie imm. min 300,00 €/mq max 500,00 €/mq

Valore unitario medio €/mq 400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,00 x 400,00 = 46.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 46.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 46.000,00

BENI IN RAVANUSA C.DA MONTEROSSO, FRAZIONE C.DA MONTEROSSO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

*terreno agricolo a RAVANUSA, frazione c.da Monterosso, della superficie commerciale di 12.999,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)*

il terreno si trova in c.da Monterosso , ubicato a circa 2 km dal comune di Ravanusa. Ha una forma irregolare , con orografia in leggera pendenza, si trovano piantumati nel fondo agricolo alberi di ulivo ,situato in zona collinarea a circa 320 di altitudine s.l.m in zona climatica C.

Identificazione catastale:

- *foglio 29 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 12999, reddito agrario 67,13 €, reddito dominicale 208,12 €,*
- *intestato a *** DATO OSCURATO *** ,*
- *Cronistoria dati catastali;*
- *derivante da FRAZIONAMENTO del 19/01/2007 protocollo n. AG0007648 in atti dal 19/01/2007 (n. 7648.1/2007)*
FRAZIONAMENTO del 19/01/2007 protocollo n. AG0007648 in atti dal 19/01/2007 (n. 7648.1/2007)
- *Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 29 particella 231 Sono*

stati inoltre variati i seguenti immobili: -

- *foglio 29 particella 254 TIPO MAPPALE del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 (n. 823.1/1998) Notifica Partita 9584*
- *Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 29 particella 175*
- *Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 29 particella 232*
- *Impianto meccanografico del 21/07/1984*

il terreno , presenta una forma irregolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente medio impasto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 640 km 13

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	12.999,00	x	100 %	=	12.999,00
Totale:	12.999,00				12.999,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico.

In tale procedimento il valore di mercato di un terreno viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di terreni simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione , per renderlo applicabile a un particolare terreni oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

Il fondo rustico verrà stimato considerando l'eventuale azienda agraria , che potrà operare su di esso, la stima verrà effettuata a cancello aperto considerando, riguardante solo il capitale

fondario

1) il capitale fondiario costituito dalla terra nuda e miglioramenti fondiari (fabbricati)

Il capitale agrario non verrà considerato .

Il terreno è individuabile nei singoli lotti con superfici fino a 20.000 mq (ha 2) con un valore inversamente proporzionale alla dimensione del fondo.

In particolare il territorio di Ravanusa che si trova ad una zona altimetrica di collina (mt s.l.m circa 320 mt) è il terreno oggetto di stima ricade in una zona di buona produzione agricola.

Il terreno ha una fertilità buona , una forma regolare con una facilità di lavorazione agraria , giacitura pianeggiante , esposizione nord -est .

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

VM= valore unitario ordinario (euro/mq)x superficie x coefficienti di differenziazione+/- Aggiunte o detrazioni

Valore unitario = valore medio ordinario dei prezzi pagati per immobili simili

C= coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno

Valore unitario al mq

Le fonti informazione;

Vam Valore agricolo medio agenzia delle entrate

vigneti 26000,00 € Ha

Tali valori verranno rivalutati moltiplicandoli per un coefficiente di rivalutazione (studio dell'università di Salerno Pubblicato exo edizione).

per renderli inerenti ai valori di mercato tale coefficiente viene individuato in 2,06 equivale statisticamente ad circa due volte il valore del VAM (rivalutazione Vam a seguito della sentenza corte costituzionale n.181 del 11/06/2011 incostituzionalità Vam)

vigneto 26000,00 € Ha x 2,06= € 53.560,00 Ha

Inea istituto nazionale economia Agraria

vigneti min 14.000,00 € Ha Max 22.000,00 € ha

agenzie immobiliari Ravanusa

Min 8000,00 € max 53.000,00 €

Listino exeo valori agricoli provincia Agrigento 2017

vigneti min 8000,00€ HA max 62.000 € Ha

Coefficienti di differenziazione intrinsechi

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

Tabella A089B – Vigneto, vigneto D.O.C. - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura

Fertilità

ottima 1,00 ottima

<i>buona</i>	<i>0,975</i>	
<i>discreta</i>	<i>0,95</i>	
<i>Densità piante</i>		
<i>ordinaria</i>	<i>1,00</i>	
<i>irrazionale</i>	<i>0,80</i>	
<i>Accesso</i>		
<i>Buono</i>	<i>1,00</i>	<i>buono</i>
<i>Sufficiente</i>	<i>0,975</i>	
<i>insufficiente</i>	<i>0,95</i>	
<i>Esposizione</i>		
<i>buona</i>	<i>1,00</i>	<i>buona</i>
<i>normale</i>	<i>0,95</i>	
<i>carente</i>	<i>0,90</i>	
<i>Età</i>		
<i>1/3 dall'impianto</i>	<i>1,00</i>	<i>tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,925</i>
<i>oltre 2/3 dall'impianto</i>	<i>0,85</i>	
<i>Impianto</i>		
<i>Tendone o pergola</i>	<i>1,00</i>	<i>Intelaiato alto 0,90</i>
<i>A filari ordinari</i>	<i>0,80</i>	

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

al terreno oggetto di valutazione possano competere i seguenti coefficienti;

livelli di qualità

<i>Fertilità: buona:</i>	<i>coeff. 1</i>	<i>(in quanto livello medio di fertilità della zona)</i>
<i>Giacitura: pianeggiante</i>	<i>coeff. 0.95</i>	<i>(in quanto con pendenza inferiore al 2%)</i>
<i>Accesso: sufficiente</i>	<i>coeff. 1</i>	<i>(è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)</i>
<i>Forma: regolare adeguata)</i>	<i>coeff. 1</i>	<i>(il terreno è accorpato e di forma rettangolare)</i>
<i>Ubicazione normale confortevole)</i>	<i>coeff. 1</i>	<i>(in quanto prossimo all'abitato e servito di strada)</i>
<i>esposizione</i>	<i>coeff.1</i>	

Applicando la suddetta formula si ha:

Valore unitario del fondo = €62.000,00 x 0,95x1x 1x 1x 1x1 x1= € 58.900.00 ha

Considerando che nel fondo agricolo sono piantumati alberi di uliveto il valore ordinario reale €/mq sarà , conseguente , della media dei valori €/mq del fondo a destinazione di qualità vigneto e il valore €/mq , del valore del fondo a uliveto.

Valore unitario €/mq uliveto = €/mq 4,00

Valore medio unitario = €/mq vigneto + valore €/mq uliveto /2

Vmu= (€/mq 5,8 + €/mq 4,00)/2= €/mq 4,9

Coefficienti di zona estrinseci,

Tali caratteristiche dipendono dalla zona e dalla ubicazione e sono omogenee per zone

geografiche e tengono conto;

** clima*

**infrastrutture di trasporto e di commercializzazione e trasformazione*

**vicinanza di zone e centri d'interesse edificatorio.*

Per tali caratteristiche si utilizzara un coefficiente applicativo pari ad 1,05 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

Valore unitario terreno

€/mq $4,9 \times 1,05 =$ €/mq 5,14 = arr 5,15 e/mq valore al mq del terreno = €/h= 51.400,00

il valore del terreno nello stato in cui si trova , considerando , i comodi positivi e negativi , intrinseci propri del terreno ed estrinseci della zona e di €/mq 5,15

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.999,00 x 5,15 = **66.944,85**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.944,85**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.944,85**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Rvanusa, agenzie: Ravanusa, osservatori del mercato immobiliare Ravanusa

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito	115,00	0,00	46.000,00	46.000,00
B	terreno agricolo	12.999,00	0,00	66.944,85	66.944,85
				112.944,85 €	112.944,85 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.944,85**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 13.641,73**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

€. 77.303,12

data 02/03/2020

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi