



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

162/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DO BANK spa

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa D. spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. VINCENZO LIUZZI

CF: LZZVCN71M23B602B

con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11

telefono: 0922738565

email: liuzzi_vincenzo@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a LICATA, frazione c.da Mollaca Faia, della superficie commerciale di 159,00 mq per la quota di:

- *500/1000 di piena proprietà*
- *500/1000 di piena proprietà*

Composta da veranda a cui si accede ad una cucina - soggiorno, corridoio, ripostiglio, bagno e camera. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- *foglio 76, particella 809, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe I, consistenza 97 mq, rendita 528,79 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MOLLACA FAIA, piano: piano: T.*

- *intestato a*

(1) Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con

(1) Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con

- *derivante da COSTITUZIONE del 09/03/2007 protocollo n. AG0122644 in atti dal 09/03/2007 COSTITUZIONE (n. 552.1/2007)*
- *Cronistoria dati catastali;
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo CONTRADA MOLLACA FAIA SNC piano: T; Notifica Partita Mod.58 effettuata con prot. n. AG0138002/2008 del 08/05/08*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2014 protocollo n. AG0056301 in atti dal 10/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33638.1/2014)*
- *Variazione del 16/11/2011 protocollo n. AG0302442 in atti dal 16/11/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 37981.1/2011)*
- *COSTITUZIONE del 09/03/2007 protocollo n. AG0122644 in atti dal 09/03/2007 COSTITUZIONE (n. 552.1/2007)*
- *Mappali Terreni Correlati Codice Comune E573 - Sezione - Foglio 76 - Particella 809*
- *confini; particella 810, particella 26, particella 27, particella, 744, particella 23.*
- *Si precisa che per l'edificazione del fabbricato nella relazione tecnica di progetto l'area interessata dal progetto era composta dalle particelle 24-26-27 del foglio di mappa 76 rispettivamente della superficie di mq 2390-mq1690-mq3140 per una superficie complessiva di mq 7490 necessaria all'edificazione dell'immobile secondo il prg della zona ricadente in zona "E".*
- *Di fatto le particelle 26 e 27 non sono ricomprese nella stima, in oggetto.*



- *Mentre la particella 809 e particella 810 derivano dall'originaria particella 24, e sono state interessate dal progetto del fabbricato e ricomprese e necessarie nel progetto.*

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2002.

B
terreno agricolo a LICATA, frazione c.da molca faia, della superficie commerciale di **1.150,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 76, particella 810 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 2, superficie mq 1150, reddito agrario 5,94 € reddito dominicale 14,55 € intestato a
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (2) (1)
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da Tipo mappale del 23/02/2007 protocollo n. AG0044360 in atti dal 23/02/2007 (n. 44360.1/2007)
Mappali Terreni Correlati Codice Comune E573 - Sezione - Foglio 76 - Particella 809 Confini ;
particella 809, particella 744, particella 29, particella 25, particella 23.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.309,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.555,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.771,75
Data della valutazione:	12/02/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai figli dei debitori eseguiti.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LICATA a favore di comune di Licata, contro Contro



derivante
da **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTIFICATA in data 04/02/20 repertorio 11353 Notaio SARZANA GIUSEPPE sede Licata (AG).**

Trascrizione nn.4901/4393 del 18/03/2002 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTIFICATA in data 04/02/20 repertorio 11353 Notaio SARZANA GIUSEPPE sede Licata (AG) A favore COMUNE DI LICATA sede LICATA (AG) Codice fiscale 81000410845 Contro

immobile sito in comune LICATA (AG), C.DA RITORNELLA, distinto al Catasto TERRENI foglio 76, Particella 24.

Si precisa che le particelle di terreno 809 e 810, insieme al fabbricato , ricadono in una zona a rischio idrogeologico in quanto nelle vicinanze del bacino idrogeologico del fiume. Area tra F. Palma e F. Imera meridionale n. 527 del 14/12/2011 Licata, Palma di Montechiaro.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 31/05/2010 ad Agrigento ai nn. 13094/1696, a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. sede PALERMO codice fiscale 05716390827 (domicilio ipotecario eletto CORSO UMBERTO) - contro

(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4) - in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA e

derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 400.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

Durata ipoteca: 10 anni.

Grava sugli immobili in Comune LICATA (AG), CONTRADA RITORNELLA, distinti al Catasto FABBRICATI Foglio 76 Particella 809 Natura A7, vani 5,5, piano T, Catasto TERRENI Foglio 76 Particella 810 Natura Terreno di mq.1150;Debitore non datore di ipoteca

ipoteca legale attiva, iscritta il 28/06/2010 ad Agrigento ai nn.14995/1890, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE sede AGRIGENTO (AG) Codice fiscale 00833920150 (domicilio ipotecario eletto SALITA DAMARETA, IS1), contro

(N.B.

nella suddetta iscrizione viene indicata la quota di per il diritto di proprietà, derivante da IPOTECA LEGALE.

- derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 (ATTO AMMINISTRATIVO del 26/05/2010 Numero di repertorio 67992/2009 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Codice fiscale 00833920150 sede AGRIGENTO.

Importo ipoteca: €168.129,62

Importo capitale: € 84.064,81

Grava sugli immobili in Comune - LICATA (AG), Catasto FABBRICATI Foglio 76, Particell A7, Catasto TERRENI, Foglio 76, Particella 810 Natura TERRENO.

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 25/08/2011 a Agrigento ai nn. 18348/2160, a favore di

contro

(per il diritto di



PROPRIETA' per la quota di 500/1000) e

(derivante da IPOTECA GIUDIZIALE -

derivante da Sentenza di CONDANNA (ATTO GIUDIZIARIO del 20/07/2010 Numero di repertorio 1641 CORTE D'APPELLO DI PALERMO Codice fiscale 97001170824 sede PALERMO.

Importo ipoteca: €25.000,00

Importo capitale: €18.134,34

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 25/08/2011 a Agrigento ai nn. 18377/2162, a favore di MADONNA DEL CASTELLO PICCOLA SOC. COOP. ARL sede PALMA DI MONTECHIARO (AG) Codice fiscale 02077810840, contro

(per il diritto di

PROPRIETA' per la quota di 500/1000) e

derivante da IPOTECA GIUDIZIALE -

derivante da SENTENZA DI CONDANNA (ATTO GIUDIZIARIO del 20/07/2010 Numero di repertorio 1642 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI PALERMO Codice fiscale 97001170824 sede PALERMO.

Importo ipoteca: €100.000,00

Importo capitale: €82.162,00

ipoteca legale attiva, iscritta il 28/03/2017 a Agrigento ai nn. 4692/401 a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA sede AGRIGENTO Codice fiscale 04739330829, contro

(per la quota di 111/1000 per il diritto di proprietà), derivante da IPOTECA LEGALE - derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/1973 (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO in data 27/03/2017 Numero di repertorio 18749/2015 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Codice fiscale 04739330829 sede AGRIGENTO.

Importo ipoteca: €879.329,74

Importo capitale: €439.664,87

ipoteca legale attiva, iscritta il 07/04/2017 a Agrigento ai nn. 5302 / 463, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA sede AGRIGENTO codice fiscale 0473 330829, contro

(per la quota di 6/9 per il diritto di proprietà), derivante da IPOTECA LEGALE - derivante da Ipoteca legale ai SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/1973 (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO Numero di repertorio 18521/2015 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA 04739330829 sede AGRIGENTO.

Importo ipoteca: €389.573,54

Importo capitale: €194.786,77

Grava sugli immobili in Comune - LICATA (AG), Catasto FABBRICATI Foglio 76 Particella 809 sub.1 natura A7, Catasto TERRENI Foglio 76 Particella 810 natura TERRENO.

ipoteca legale attiva, iscritta il 18/04/2017 a Agrigento ai nn. 5849/518, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA sede AGRIGENTO Codice fiscale 0473933082, contro

(per la quota di 111/1000 per il diritto di proprietà), derivante da IPOTECA LEGALE - derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/1973 (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO in data 16/11/2015 Numero di repertorio 18148/2015 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Codice fiscale 04739330829 sede AGRIGENTO.

Importo ipoteca: €216.773,30

Importo capitale: €108.386,65

Grava sugli immobili in Comune - LICATA (AG), Catasto FABBRICATI Foglio 76, Particella 809, sub.1, natura A7, Catasto TERRENI Foglio 76 Particella 810 natura TERRENO.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 19/06/2008 a Agrigento ai nn. 15234/10962, a favore di COIS '94



S.P.A. sede BELPASSO (CT) Codice fiscale 02817030873, contro

(per il diritto di

PROPRIETA' per la quota di 1/2, derivante da (ATTO GIUDIZIARIO del 31/03/2008 Numero di repertorio 166 UFFICIALE GIUDIZIARI Codice fiscale 91000510841 sede LICATA (AG).

Grava sugli immobili in Comune - LICATA (AG), CONTRADA RITORNELLA, distinti al Catasto FABBRICATI Foglio 76 Particella 809 Natura A7, vani 5,5, piano T, Catasto TERRENI Foglio 76 Particella 810 Natura Terreno di mq.1150.

pignoramento, trascritto il 11/07/2018 ad Agrigento ai nn. 11317/9552, a favore di avore UNICREDIT S.P.A. sede MILANO (MI) Codice fiscale 00348170101 (per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1), contro

2

(per il diritto di

PROPRIETA' per la quota di 3/4) e

(derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO del 21/06/2018 Numero di repertorio 1917/2018 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI AGRIGENTO Codice fiscale 80004960847 sede AGRIGENTO.

Grava sugli immobili in Comune di LICATA (AG), C/DA MOLLACA FAIA distinti al Catasto FABBRICATI Foglio 76 Particella 809 sub.1 natura A7, vani 5,5 piano T (identificativo precedente foglio 76 mappale 24; Catasto TERRENI Foglio 76 Particella 810 natura TERRENO 11 are 50 centiare (identificativo precedente foglio 76 mappale 24)

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 insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trascrizione nn.4901/4393 del 18/03/2002 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTENTICATA in data 04/02/20 repertorio 11353 Notaio SARZANA GIUSEPPE sede Licata (AG).

A favore COMUNE DI LICATA sede LICATA (AG) Codice fiscale 81000410845 contro

Immobile sito in Comune LICATA (AG), C.DA RITORNELLA, distinto al Catasto TERRENI al FOGLIO 76, Particella 24.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 28/02/2001), trascritto il 12/04/2002 UFFICIO DEL REGISTRO di LICATA (AG) ai nn. 6363 / 5688 .

per la quota di 1/2 in forza di: Trascrizione nn.6363 / 5688 del 12/04/2002 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (ATTO AMMINISTRATIVO del 28/02/2001 Numero di repertorio 113/146 UFFICIO DEL REGISTRO di LICATA (AG))



A favore

(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2) e

(per il diritto di

PROPRIETA' per la quota di 1/2} - in forza di testamento olografo del 3/9/2000 pubblicato il 17/1/2001 Notaio Sarzana Da Licata e ivi registrato il 24/01/2001 al n.89 serie IV.

Contro

(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1) — deceduta il giorno 12/12/2000 Immobile in Comune LICATA (AG) distinto al Catasto TERRENI Foglio 76 Particella 24 natura T -TERRENO Consistenza 23 are 90 centiare.

Nota di trascrizione Registro generale n. 16022 Registro particolare n. 13611 del 09/10/2018 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 08/08/2001 Numero di repertorio 10294 Notaio SARZANA GIUSEPPE Codice fiscale SRZ GPP 62C23 G273 C Sede LiCATA (AG) Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili Comune - LICATA (AG) Catasto TERRENI Foglio 76 Particella 24 Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 90 centiare.

Soggetti a favore Cognome

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di

1/2.

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Soggetto Contro --

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di

1/1-- deceduta in data 12/12/2000.

per la quota di 1/2, in forza di PERMUTA (ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 08/08/2001), trascritto il 24/08/2001 ad agrigento ai nn. 14032 / 12427.

Trascrizione nn.14032 /12427 del 24/08/2001 PERMUTA (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 08/08/2001 Numero di repertorio 10294 Notaio SARZANA GIUSEPPE sede LICATA (AG)



A favore e contro

I signori *acquistano a titolo di permuta,*
per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE l'immobile sito in comune LICATA (AG)
distinto al Catasto TERRENI Foglio 76 Particella 24 natura T - TERRENO Consistenza 23 are
90 centiare.

N.B. Nella suddetta trascrizione la quota ceduta da parte di
l'intero anziché correttamente per la quota di un mezzo.

è indicata per

In capo a

Trascrizione nn.6363/ 5688 del 12/04/2002 CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE (ATTO AMMINISTRATIVO del 28/02/2001 Numero di repertorio 113/146
UFFICIO DEL REGISTRO di LICATA (AG) a favore

(per il diritto di

PROPRIETA' per la quota di 1/2) e

(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4) in
forza di testamento olografo del 3/9/2000 pubblicato il 17/1/2001 Notaio Sarzana da Licata e ivi
registrato il 24/01/2001 al n.89 serie IV.



Contro

(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1) deceduta il giorno 12/12/2000

Immobilie in Comune LICATA (AG) distinto al Catasto TERRENI Foglio 76 Particella 24 natura TERRENO Consistenza 23 are 90 centiare. Nota di trascrizione Registro generale n. 16022 Registro particolare n. 13611 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO data 08/08/2001 Numero di repertorio 10294 Notaio SARZANA GIUSEPPE Codice fiscale SRZ GPP 62C23 G273C sede LICATA (AG) Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota di trascrizione Registro generale n. 16022 Registro particolare n. 13611 del 09 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 08/08/2001 Numero di repertorio 10294 Notaio SARZANA GIUSEPPE Codice fiscale SRZ GPP 62C23 G273C sede LICATA (AG) Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili Comune - LICATA (AG) Catasto TERRENI Foglio 76 Particella 24 Natura T - TERRENO Consistenza 23 are 90 centiare.

Soggetti a favore

1/2.

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Soggetto Contro

S

1/1 deceduta in data 12/12/2000. In capo a

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 28/2002, intestata a _____, per lavori di relaxazione fabbricato in c.da Ritornella in Licata, rilasciata il 18/02/2002 dal comune di Licata con il n. 28/2002 di protocollo. Trascritta il 22/02/2002 in Agrigento ai nn 3354/3050.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Nel piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "E" (agricola).

Certificato di destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 18 L. 47/85).

"IL RESPONSABILE DELLA P.O. N°7

Vista l'istanza, registrata in entrata con prot. n°61769 del 18/10/2019, a firma dell'Arch. Vincenzo Liuzzi, residente a Canicatti in via Togliatti, n°46, in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Agrigento, con la quale si chiede il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 18 L. 47/85), per il terreno distinto in catasto alle particelle n°24-349-286-287-378-29-318-676-972-974-674 del foglio di mappa 69; Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che l'appezzamento di terreno, distinto in catasto alle particelle n°24-349-286-287-378-29-318-676-972-974-674 del foglio di mappa 69;

1) *Secondo il P.R.G. approvato con D.A. 150/DRU del 27/06/2000 con le modifiche ivi introdotte e successive varianti, ricade nella zona "E" (agricola generica);*

2) *Lo stesso terreno, per la realizzazione di progetti di opere pubbliche approvati o in itinere, per come risulta dai dati trasmessi dal Dip.to LL.PP. con nota prot. n°5571 del 01/02/2010, soggiace alle seguenti prescrizioni: Nessuna. N.B. Ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/01, a far data del 30/06/2008 si intendono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio previsti nel P.R.G. Visto l'art. 6 bis L. 241/90 come introdotto con Legge 190/12, si attesta l'assenza di conflitto d'interesse. Licata, li 22/10/2019*

Il Responsabile del Procedimento (Geom. Ripellino) IL RESPONSABILE DELLA P.O. N.7 (Determina Sindacale n°98 del 4/9/2019) (Arch. Giuseppe Ferraro) Capo Settore Incaricato "

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla particella di terreno 810 sono stati realizzati due piccoli fabbricati non previsti dal progetto in concessione edilizia n. 28/2002, difformi e in assenza di titolo abilitativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la demolizione dei due fabbricati

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- *demolizione: €12.000,00*



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LICATA C.DA MOLLCA FAIA SN, FRAZIONE C.DA MOLLCA FAIA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LICATA, frazione c.da Mollaca Faia, della superficie commerciale di 159,00 mq per la quota di:

- *500/1000 di piena proprietà*
- *500/1000 di piena proprietà*

Composta da veranda a cui si accede ad una cucina - soggiorno, corridoio, ripostiglio, bagno e camera. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- *foglio 76, particella 809, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 97 mq, rendita 528,79 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MOLLACA FAIA, piano: piano: T.*
- *intestato a*

(1) Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con



(1) Proprieta` per 500/1000 in regime di comunione dei beni con

- *derivante da COSTITUZIONE del 09/03/2007 protocollo n. AG0122644 in atti dal 09/03/2007 COSTITUZIONE (n. 552.1/2007)*
- *Cronistoria dati catastali;
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo CONTRADA MOLLACA FAIA SNC piano: T; Notifica Partita Mod.58 effettuata con prot. n. AG0138002/2008 del 08/05/08*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2014 protocollo n. AG0056301 in atti dal 10/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33638.1/2014)*
- *Variazione del 16/11/2011 protocollo n. AG0302442 in atti dal 16/11/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 37981.1/2011)*
- *COSTITUZIONE del 09/03/2007 protocollo n. AG0122644 in atti dal 09/03/2007 COSTITUZIONE (n. 552.1/2007)*
- *Mappali Terreni Correlati Codice Comune E573 - Sezione - Foglio 76 - Particella 809*
- *confini; particella 810, particella 26, particella 27, particella, 744, particella 23.*
- *Si precisa che per l'edificazione del fabbricato nella relazione tecnica di progetto l'area interessata dal progetto era composta dalle particelle 24-26-27 del foglio di mappa 76 rispettivamente della superficie di mq 2390-mq1690-mq3140 per una superficie complessiva di mq 7490 necessaria all'edificazione dell'immobile secondo il prg della zona ricadente in zona "E".*
- *Di fatto le particelle 26 e 27 non sono ricomprese nella stima, in oggetto.*
- *Mentre la particella 809 e particella 810 derivano dall'originaria particella 24, e sono state interessate dal progetto del fabbricato e ricomprese e necessarie nel progetto.*

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2002.



<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : esterna di accesso al piano rialzato con rivestimento in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in con autoclave	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in c.a.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in c.a.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[191,11 KWh/m²/anno]

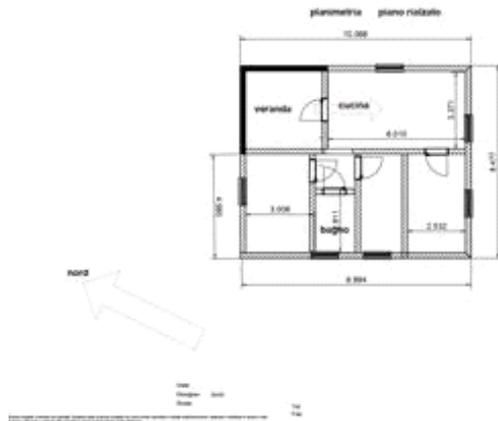
CONSISTENZA:

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
villetta	97,00	x	100 %	=	97,00
corte	1.240,00	x	5 %	=	62,00
Totale:	1.337,00				159,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Fonte di informazione: holiday agenzia immobiliare

Descrizione: VILLETTA ZONA FAINO €85.000 IA/501 - Villetta a piano rialzato mq.80 ca. composta da due camere, cucina/soggiorno, servizio/doccia e veranda di mq.20 ca.; terreno mq. 2.100 ca., 80 Mq 2 Vani 1 2

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Fonte di informazione: holiday agenzia immobiliare

Descrizione: VILLETTA ZONA MONTECATINI €138.000 IA/658 - Villetta a piano terra di mq.125 ca. con soppalco, allo stato grezzo con terreno complessivo di mq.1.000 ca. Zona Montecatini 125 Mq 4 Vani

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.104,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio



Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Fonte di informazione: holiday agenzia immobiliare

Descrizione: VILLETTA ZONA MONTEGRANDE/GALLODORO/SAFARELLO € 105.000 IA/316 -
Villetta a piano rialzato mq.80 ca. con tre camere, soggiorno, cucinino, bagno, ripostiglio e veranda;
forno, cisterna, terreno complessivo 80 Mq 4 Van

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.312,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geo poi agenzia delle entrate omi (05/11/2019)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico del valore di mercato.

Preliminarmente nella stima del bene, si terrà conto che il fabbricato è stato di recente costruito e che lo stesso è circondato da un terreno (corte) di mq 1.100 che altresì nella zona vi è la presenza di altre villette di buona qualità costruttiva. 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. 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 fabbricato oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

VM = superficie commerciale (mq) x valore unitario ordinario (euro/mq) x coefficienti di differenziazione.

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

- A) Determinazione della superficie commerciale***
- B) Determinazione del valore unitario***
- C) Individuazione dei coefficienti di differenziazione***
- D) Calcolo del valore reale***

A) superficie commerciale; ai sensi delle norme UNI ex 10750/2005

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è utilizzato per stimare il valore di mercato della villetta.

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

- A) la superficie netta calpestabile***
- B) superficie dei muri interni***
- C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti***
- D) la superficie di balconi e terrazze, pati, giardini***
- E) la superficie lorda di aree di pertinenze***

I Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

la superficie calpestabile e muri interni computati al 100%

la superficie dei muri perimetrali computata al 50%



I Balconi computati al 30%

giardini di ville al 5 %

corte al 10%

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 omi dell'agenzia dell'entrate o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

OMI min €/mq 550,00 max 850,00 €/mq

Immobiliare.it min €/mq 500,00 max 980,00 €/mq

agenzie imm. min €/mq 600,00 max 1.300,00 €/mq

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 925,00

C) Coefficienti di differenziazione

Comodi positivi;

La villetta oggetto di stima si trova ubicata in una buona zona periferica dal centro abitato di Porto Empedocle in una zona di nuova edificazione. E' costruita con ottima qualità edilizia con area interna con giardino e posto auto delimitata. Si considera come comodo positivo dell'immobile, la tipologia costruttiva per casa singola a villetta in zona residenziale nella vicinanza della città Licata con rifiniture buone ed area giardino interno, parcheggio auto delimitato e recintato per tali motivi si terrà conto delle caratteristiche su indicate considerando;

- nei coefficienti utilizzati si terrà conto dell'area esclusiva di pertinenza;

- si applicherà il coefficiente di differenziazione per la tipologia edilizia casa singola tipologia signorile. coeff. 1.20

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima.

Coefficienti estrinseci (di zona) tenuto conto che l'immobile si trova in una buona zona residenziale; i comodi positivi della zona sono ;

-la vicinanza alla strada statale S. S. 115

-la vicinanza del fabbricato alla zona balneare di Mollarella di Licata

che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 Il coeffic. utilizzato è 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80 Il coefficiente utilizzato è 1.10

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70 Il coefficiente utlizzato è 1.10

I coefficienti di riferimento sono (0.90 x 1.00 x1.00)

Coefficienti intrinseci

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano, possibilità di parcheggio, privacy pertinza esclusiva.

coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 il coefficiente utilizzato è 1.20

coeffi. piano piano terra1.10 senza ascensore 0.95

coefficen. dimensioni monocali 1.20 bilocali <70 mq 1.10 grandi dimensioni >120mq 0.90 il coefficiente utilizzato è 0.90



coefficient manuten 20-40 anni ottimo 1.05 normale 1.00 scadente 0.90 coefficiente 1.05

parcheggio su area privata 1.05

impianto autonomo 1.0

coefficienti (1.20 x 0.95 x 0.90 x 1.05 x 1.05 x 1.00)

D) calcolo valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta alle caratteristiche medie dei fabbricati ed il proprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 950,00 x(0.90 x1.00 x1.00 x1.20 x 0.95 x 0.90 x1.05 x1.05 x 1.00) = euro/mq 864,00

Il Valore unitario al mq considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova è di €/mq 864,00 arr 9,10

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 159,00 x 910,00 = **144.690,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 144.690,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 144.690,00**

BENI IN LICATA C.DA MOLLCA FAIA SN, FRAZIONE C.DA MOLLCA FAIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a LICATA, frazione c.da mollca faia, della superficie commerciale di **1.150,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 76, particella 810 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 2, superficie mq 1150, reddito agrario 5,94 € reddito dominicale 14,55 € intestato a
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (2) I (1)
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da Tipo mappale del 23/02/2007 protocollo n. AG0044360 in atti dal 23/02/2007 (n. 44360.1/2007)
Mappali Terreni Correlati Codice Comune E573 - Sezione - Foglio 76 - Particella 809 Confini ;
particella 809, particella 744, particella 29, particella 25, particella 23.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

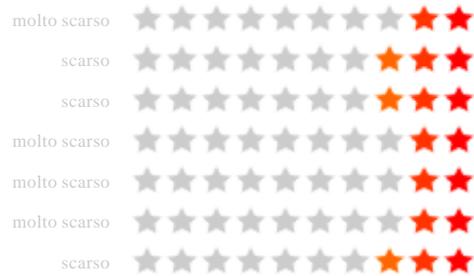
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



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	1.150,00	x	100 %	=	1.150,00
Totale:	1.150,00				1.150,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Descrizione: Descrizione TR/141 - Appezzamento di terreno agricolo di mq. 40. 500 ca. , il terreno si presta bene per poter realizzare un impianto fotovoltaico. Zona C. Da Faino/Piano Lastra.

Superfici principali e secondarie: 40500

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 2,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: risorse immobiliare

Descrizione: Appezzamento di terreno esteso mq.5.300 ca. in C.da Montegrande.

Superfici principali e secondarie: 5300

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 7,17 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Descrizione: R/173 - Lotto di terreno agricolo mq.8.800 ca. in C.da Montegrande, nel terreno vi è una cisterna sopraelevata.

Superfici principali e secondarie: 8000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

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 terreno 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, solo il capitale fondiario.

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 superficie fino a 20.000 mq (ha 2) con un valore inversamente proporzionale alla dimensione del fondo. In particolare il territorio si trova ad una zona altimetrica di collina, 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 in pendenza, 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 Regione agraria 3

vigneti 23.000,00 €/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 al coefficiente viene individuato in 2,06, in quanto i valori venali sono statisticamente circa 2,06 $Coef = (1,68 + coeff. 2,44)/2 = 2,06$ equivale a due volte circa il valore del VAM (rivalutazione Vam a seguito della sentenza Corte costituzionale n.181 del 11/06/2011 incostituzionalità valori Vam)

vigneti €/ha $23.000 \times 2,06 = €47.380,00$ €/Ha

Inea istituto nazionale economia Agraria

vigneti min 24.000,00 €/Ha max 40.000,00 €/Ha



agenzie immobiliari

Min 8.000,00 €/Ha max 47.000,000 €/Ha

Listino Exeo valori agricoli provincia Agrigento 2017

vigneti min 36.000,00 €/Ha max 62.000,00 €/Ha

Coefficienti di differenziazione intrisechi.

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.

Fertilità;

ottima 1,00

buona 0,90 buona condizione di produzione unitaria medie del 80%

discreta 0,80

Giacitura;

pianeggiante 1,00

acclive 0,95 pendenza compresa tra il 5%- 20% senza problemi di deflusso delle acque meteoriche

mediocre 0,90

Accesso;

buono 1,00 con ogni mezzo agricolo

sufficiente 0,95

insufficiente 0,90

Forma;

regolare 1,00 il terreno è accorpato anche se non è perfettamente regolare come forma

normale 0,95

penalizzante 0,90

Ubicazione;

eccellente 1,00 buona il terreno è ubicato nel raggio di 1 km da Licata

normale 0,95

cattiva 0,90

Ampiezza;

medio app 1,00 il fondo è costituito da due particelle accorpate contigue che nella media delle superficie di appezzamenti venduti nella zona

piccolo app. 0,95

grande app. 0,90

Coefficienti applicati.

Fertilità: buona coeff. 0,9 (in quanto livello medio di fertilità della zona)

Giacitura: acclive coeff. 0,95 (in quanto con pendenza inferiore al 5%-20)

Accesso: buono coeff. 1,00 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)

Forma: regolare adeguata) coeff. 1,00 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare)

Ubicazione: eccellente confortevole) coeff. 1,00 (in quanto prossimo all'abitato e servito di strada)



Ampiezza: media coeff. 1,00 (in quanto la superficie è di ha 2,00 quale quella degli appezzamenti normalmente compravenduti in zona)

Applicando la suddetta formula si ha:

Valore unitario del fondo vigneto = $62.000,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€HA } 53.000,00$

uliveto = $\text{€HA } 42.000,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€HA } 35.910,00$

Coefficienti di zona o 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 utilizzerà un coefficiente applicativo pari a 1,10 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

seminativo $\text{€ha } 58.000,00 \times 1,10 = \text{€HA } 58.300,00 = \text{€mq } 5,83$

Il Valore medio è = $\text{€mq } 5,10$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $1.150,00 \times 5,10 = \mathbf{5.865,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.865,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.865,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	159,00	0,00	144.690,00	144.690,00
B	terreno agricolo	1.150,00	0,00	5.865,00	5.865,00
				150.555,00 €	150.555,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 138.555,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 20.783,25**



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:

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:	€ 117.771,75

data 12/02/2020

il tecnico incaricato
arch. VINCENZO LIUZZI

