

L. 4



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**221+252/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Leviticus SPV srl

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa V. Pipitone

CUSTODE:

Avv. S. Bellanca

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 08/09/2022

TECNICO INCARICATO:

**Geometra Giuseppe Liuzzi**

CF: LZZGPP75L08B602M

con studio in CANICATTI (AG) via tagliati n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
221+252/2016

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Area edificabile e in parte di viabilità a Favara in c.da Ciccione , della superficie commerciale di 1.049,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il terreno si trova tra le vie Belgio ed Inghiterra ha una forma regolare in leggera pendenza . L'immobile si trova interamente recintato ed ha come destinazione urbanistica in parte edificabile in parte è destinazione a viabilità comunale. La particella di terreno contraddistinta in catasto terreni con il n. 2628 del foglio di mappa n.45 ricade in parte nella Zona B2 edificabile ed in parte su Viabilità ( Tav. P/11 scala 1:2000 ). Nella Tav. P/2 scala1:10000 dal PRG si riscontra che la particella ricade in parte in " Aree pericolose e a rischio geologico di livello basso medio,elevato e molto elevato ( P1.P2.P3.P4,R1.R2,R3, ed R4 ) - Pai Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico."

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 2628 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1049, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 5,69 €, indirizzo catastale: c.da ciccione,
- intestato a
- , derivante da deriva dalla particella 111 giusto frazionamento del 25/06/2001
- Coerenze e confini ;via Inghiterra . particella 2629 , particella 103.

Il terreno Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.049,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.347,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.745,12
Data della valutazione:	08/09/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

*Iscrizioni: Nessuna.*

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento, trascritto il 12/12/2016 ad Agrigento ai nn. 21094/18375, a favore di Banco Popolare società cooperativa con sede in Verona, contro derivante da pignoramento immobiliare del 01/21/2016 n 3167**

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Aree pericolose e a rischio geologico di livello basso medio, elevato e molto elevato ( P1.P2.P3.P4,R1.R2,R3, ed R4 ) - Pai Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico."	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**ATTUALE PROPRIETARIO:**

**per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2006), con atto stipulato il 23/05/2005 a firma del notaio Comparato Giuseppina ai nn. 23649/9975 di repertorio, trascritto il 11/01/2006 ad Agrigento ai nn. 1118/808.**

**Da potere di**

**PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/07/1997 fino al 11/01/2006), trascritto il 03/04/1978 ad Agrigento ai nn. 5137/4728.

Per successione di deceduto il 1/03/1977 denuncia n 96 vol 503 trascritta il 03/04/1978 devolutasi pr legge e successiva integrativa e modificativa den 19 vol 809 del 09/07/1999 uff reg. Agrigento .



N.B. risulta trascritta in data 11/04/2017 ai nn 5440/4575 accettazione di eredità tacita in morte di \_\_\_\_\_ la parte degli da atto del notaio Comparata Giuseppina del 23/12/2008. N.B: la denuncia n 19 vol 809 scaturisce dalla sentenza della Corte di appello di Palermo n 347/96 del 28/02-20/04/1996 trascritta il 25/05/1996 ai nn 9358/8372 con la quale stati inseriti nella successione di \_\_\_\_\_ quali figli naturali dello stesso.

per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 02/05/2005 fino al 11/01/2006), trascritto il 02/05/2005 ad Agrigento ai nn. 9751/6640.  
Successione in morte di \_\_\_\_\_ deceduta il 02/11/2003 den. 1795 vol 833 uff registro del 30/12/2003

N.B: risulta trascritta in data 11/04/2017 aai nn 5441/4576 accettazione di eredità tacita in morte di \_\_\_\_\_ da parted egli eredi nascente da atto ntaio Comparato Giuseppina del 23/12/2005

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG - piano regolatore generale vigente** l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con istanza del 26 luglio 2022 al comunedi Favara si è richiesto il certificato urbanistico del terreno; nel quale si certifica,

### IL DIRIGENTE -

Vista l'istanza dal Geom. Liuzzi Giuseppe presentata in data 26/07/2022 prot. 31417; -Visto l'art. 30 D.P.R. 380/01 e successive modiche ed integrazioni; -Visto il Piano Regolatore Generale vigente-Tav P/2 scala 1110000-Tav P/1 1 scala 1.2000; -Visto D.D.G. n. 4 dell'11/01/2019; - Vistal'attestazione di pagamemo dei diritti di segreteria; -

Vista la documentazione tecnica allegata alla richiesta:

**CERTIFICA** -Che la particella contraddistinta in catasto terreni con il n. 2628 del foglio di mappa n.45 ricade in parte nella Zona B2 ed in parte su Viabilità ( Tav. P/11 scala 122000 ).

Nella Tav. P/2 scala 1110000 del PRG si riscontra che la particella ricade in parte in " Aree pericolose e a rischio geologico di livello bassci. medio\_ elevato e molto elevato ( P1.P2.P3.P4,R1.R2,R3, ed R4 ) - Pai Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico." Ai sensi dell'arl.15 della legge 183/2011 e s.m.i il " presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione ai privati gestori di pubblici servizi".



Che fatti salvi i limitii imposti dai vincoli di altra natura . è consentito quanto prescritto nelle Norme Tecniche di Atluazione allegate al PRG

## VEDERE IL CERTICATO URBANISTICO ALLEGATO .

. ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, suddivisa in n. 3 sottozone - "B1" - "B2" e "B3":

**Art. 18 - Zone «B»: definizione e destinazioni d'uso ammesse e norme di carattere generale**

Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone. Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona. È permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie. Ai fini della individuazione delle zone di recupero, sia di iniziativa pubblica che privata, del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge è estesa alla sottozona B1 e B2; in tal caso è ammessa la ristrutturazione urbanistica nel rispetto della viabilità principale di Prg. Ai fini del miglioramento della vivibilità complessiva delle aree della città consolidata definita dalle Zone territoriali omogenee (Zto) «B», e in sede di formazione dei piani di recupero di cui al precedente comma, qualora detti piani di recupero prevedano la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti, i nuovi edifici dovranno essere realizzati con un maggiore arretramento rispetto al ciglio stradale per consentire la realizzazione di spazi a verde, a parcheggio o a nuova viabilità, da cedere gratuitamente al Comune; in questo caso l'altezza massima preesistente e quella della Zto potrà essere aumentata del 30% con un incremento sino al 10% della volumetria preesistente. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso: • quelle esistenti con le superfici esistenti; • servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose; • attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 400 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito) e comunque secondo quanto previsto dal piano commerciale operante. • attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 400; • pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, convivenze, con superficie utile non superiore a mq. 800 e con l'esclusione di ospedali e caserme; • attività artigianali di servizio, con superficie utile non superiore a mq. 400, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose; • depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 200, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza. • attrezzature alberghiere e ricettive turistiche (pensioni, ostello della gioventù) senza limiti di superficie. Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi a cielo aperto di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma. Art. 20 - Zona «B2» tessuti urbani completati e/o in via di completamento. Comprende le aree in generale edificate di recente formazione con tessuti urbani completati o in via di completamente, differenti dalle Zto «A», con corpi di fabbrica e contenenti edifici con diverse tipologie. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche, e con: • indice fondiario massimo mc/mq 5 • altezza massima filo gronda ml 14,00 • piani abitabili fuori terra massimo n. 4 • Distanze dai Confini ml 5,00 • Distanze tra gli edifici entrambi con pareti finestrate ml 10,00 E' consentita la costruzione in aderenza sul confine previo assenso del confinante con atto pubblico. Ai fini del numero dei piani abitabili le mansarde e i sotto tetti abitabili non sono computati come numero di piani. Nel caso di terreni in pendio l'altezza massima





è riferita all'altezza del lato monte ed è consentita la realizzazione di piani seminterrati anche destinati ad abitazione se dotati di regolare chiostrina allocata nel lato interno dell'immobile, secondo le norme definite in materia dal Regolamento Edilizio, ai fini dalla possibilità di ottenere una adeguata ventilazione trasversale; in mancanza di tali requisiti i piani seminterrati possono essere adibiti a garage, magazzini, depositi, attività produttive non nocive o rumorose con esclusione di uffici. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della Ln 457/78 per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, sono estese all'intera Zto B2. Nelle zone «B2», interessate da edilizia oggetto di sanatoria ai sensi della Lr 37/85 e sue successive modifiche e integrazioni è possibile la demolizione e ricostruzione anche con variazione dell'indice di costruzione e previo ridefinizione dei lotti edificabili. In questo caso le modalità di attuazione degli interventi saranno definite da apposito Pue di iniziativa pubblica o privata può essere ricompresa nella norma generale delle zone B di cui al precedente art. 18. Nelle Z.t.o. B2 ai sensi dell'Art. 39 della Lr n. 19 del 31/3/1972 è possibile per i lotti di terreno interclusi e liberi, esistenti alla data del 30 marzo 2011, aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria di mc/mq 9 con un'altezza massima comunque nel rispetto dei valori sopra indicati. Per i lotti di terreno, esistenti alla data del 30 marzo 2011, aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, con un'altezza massima comunque nel rispetto dei valori sopra indicati. Le tipologie indicate e non prescrittive per la nuova edificazione sono edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole. Art. 21 - Zona «B3» tessuti urbani di margine in via di completamento. Comprende le aree urbane di margine in generale edificate di recente formazione con tessuti urbani in via di completamento, differenti dalle Zto «A», con corpi di fabbrica e contenenti edifici con diverse tipologie. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche, e con: • indice fondiario massimo mc/mq 2 • altezza massima filo gronda ml 7,50 • piani abitabili fuori terra massimo n. 2 • Distanze dai Confini con pareti finestrate ml 5,00 • Distanze tra gli edifici entrambi con pareti finestrate ml 10,00 E' consentita la costruzione in aderenza sul confine previo assenso del confinante con atto pubblico. Nel caso di terreni in pendio l'altezza massima è riferita all'altezza del lato monte ed è consentita la realizzazione di piani seminterrati anche destinati ad abitazione se dotati di regolare chiostrina allocata nel lato interno dell'immobile, secondo le norme definite in materia dal Regolamento Edilizio, ai fini dalla possibilità di ottenere una adeguata ventilazione trasversale; in mancanza di tali requisiti i piani seminterrati possono essere adibiti a garage, magazzini, depositi, attività produttive non nocive o rumorose con esclusione di uffici. Ai fini del numero dei piani abitabili le mansarde e i sotto tetti abitabili non sono computati. Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della Ln 457/78 per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, sono estese all'intera Zto B3. Nelle zone «B3», interessate da edilizia oggetto di sanatoria ai sensi della Lr 37/85 e sue successive modifiche e integrazioni è possibile la demolizione e ricostruzione anche con variazione dell'indice di costruzione e previo ridefinizione dei lotti edificabili. In questo caso le modalità di attuazione degli interventi saranno definite da apposito Pue di iniziativa pubblica o privata può essere ricompresa nella norma generale delle zone B di cui al precedente art. 18. Le tipologie indicate e non prescrittive per la nuova edificazione sono edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole.

Vedere il certificato urbanistico allegato .

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FAVARA C.DA CICIONE

## AREA EDIFICABILE E IN PARTE DI VIABILITÀ

DI CUI AL PUNTO A

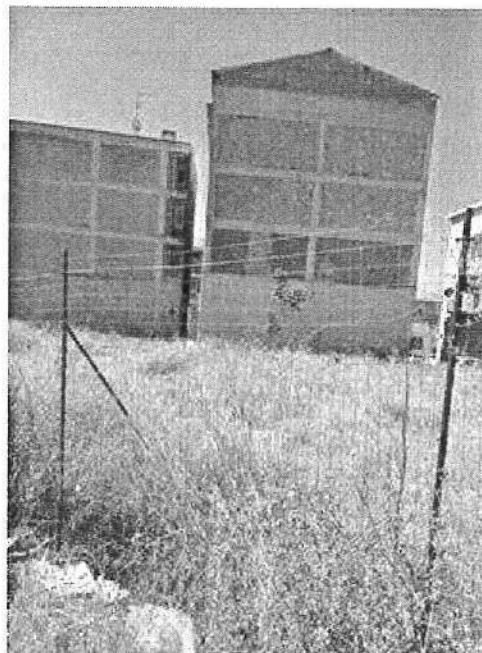
Area edificabile e in parte di viabilità a Favara in c.da Cicione , della superficie commerciale di 1.049,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il terreno si trova tra le vie Belgio ed Inghiterra ha una forma regolare in leggera pendenza . L'immobile si trova interamente recintato ed ha come destinazione urbanistica in parte edificabile in parte è destinazione a viabilità comunale. La particella di terreno contraddistinta in catasto terreni con il n. 2628 del foglio di mappa n.45 ricade in parte nella Zona B2 edificabile ed in parte su Viabilità ( Tav. P/11 scala 1:2000 ). Nella Tav. P/2 scala 1:10000 dal PRG si riscontra che la particella ricade in parte in " Aree pericolose e a rischio geologico di livello basso medio,elevato e molto elevato ( P1.P2.P3.P4,R1.R2,R3, ed R4 ) - Pai Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico."

Identificazione catastale:

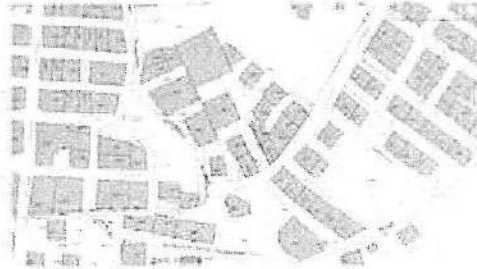
- foglio 45 particella 2628 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1049, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 5,69 €, indirizzo catastale: c.da cicione,
- intestato a .
- , derivante da deriva dalla particella 111 giusto frazionamento del 25/06/2001
- Coorenze e confini ;via Inghiterra . particella 2629 , particella 103.

Il terreno Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio  
supermercato

molto scarse ★★  
medie ★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 KM STATALE N 640

si di vicino della strada ★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

positivo ★★

esposizione:

positivo ★★

luminosità:

positivo ★★

panoramicità:

positivo ★★

impianti tecnici:

positivo ★★

stato di manutenzione generale:

positivo ★★

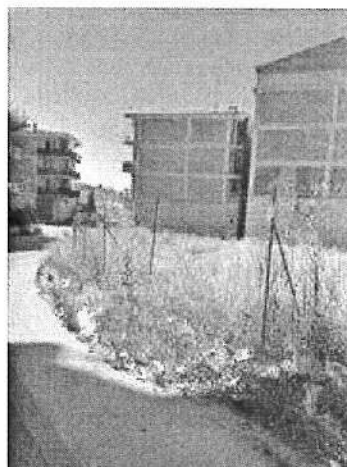
servizi:

positivo ★★

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	1.049,00	x	100 %	=	1.049,00
<b>Totale:</b>	<b>1.049,00</b>				<b>1.049,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *04/08/2022*

Fonte di informazione: *Agenzia Vero Affare*



Descrizione: VENDESI TERRENO EDIFICABILE traversa viale Aldo Moro Favara (AG) Proponiamo in vendita terreno edificabile di mq 480 in zona B2, il terreno si presenta con leggera pendenza Ottima soluzione per costruire una villetta in una zona tranquilla

Indirizzo: VENDESI TERRENO EDIFICABILE traversa viale Aldo Moro Favara (AG) Proponiamo in vendita terreno edificabile di mq 480 in zona B2, il terreno si presenta con leggera pendenza Ottima soluzione per costruire una villetta in una zona tranquilla

Superfici principali e secondarie: 480

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 93,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2022

Fonte di informazione: agenzia vero affare

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V000173 - 01/07/2021 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Terreno edificabile SUPERFICIE 450 m<sup>2</sup>

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V000173 - 01/07/2021 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Terreno edificabile SUPERFICIE 450 m<sup>2</sup>

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 133,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2022

Fonte di informazione: Agenzi Immbilaire

Descrizione: IMMOBILIARE VERO AFFARE VENDE IN SCLUSIVA in via delle Begonie in contrada Poggio, lotto di terreno edificabile di 550 mq posizionato in zona tranquilla e servita da diverse attività, ottimo per struttura residenziale o villa. Compresa nella vendita

Superfici principali e secondarie: 550

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 81,82 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2022

Fonte di informazione: Agenzia Vero affare Favara

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V000844 - 07/07/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Terreno edificabile SUPERFICIE 220 m<sup>2</sup>

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V000844 - 07/07/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Terreno edificabile SUPERFICIE 220 m<sup>2</sup>

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 159,09 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Si precisa che l'area oggetto di stima dal certificato di destinazione urbanistica;

**IL DIRIGENTE**

- Vista l'istanza dal Geom. Liuzzi Giuseppe presentata in data 26/07/2022 prot. 31417;
- Visto l'art. 30 D.P.R. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto il Piano Regolatore Generale vigente-Tav P/2 scala 1:11000-Tav P/1 scala 1:2000;
- Visto il D.D.G. n. 4 dell'11/01/2019;
- Vista l'attestazione di pagamento dei diritti di segreteria;
- Vista la documentazione tecnica allegata alla richiesta

**CERTIFICA**

-Che la particella contraddistinta in catasto terreni con il n. 2628 del foglio di mappa n.45 ricade in parte nella Zona B2 ed in parte su Viabilità ( Tav. P/11 scala 1:22000 ). Nella Tav. P/2 scala 1:10000 del PRG si riscontra che la particella ricade in parte in " Aree pericolose e a rischio geologico di livello bassi, medio elevato e molto elevato ( P1.P2.P3.P4,R1.R2.R3, ed R4 ) - Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico." Ai sensi dell'art.15 della legge 183/2011 e s.m.i il "

**STIMA AREA PROCEDIMENTO SINTETICO**

Per le aree edificabili vi sono diversi fattori che influiscono positivamente o negativamente sul valore delle stesse aree. Tali fattori fanno riferimento alle condizioni estrinseche, alle condizioni intrinseche ed alla situazione giuridica.

**CONDIZIONI ESTRINSECHE;**

Le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle "qualità" relative all'area da edificare ed influenzano il grado di apprezzamento dell'area stessa,

come: - la posizione del lotto (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.); - la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.); - la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata); - la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama,.....); - l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria); - la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

**CONDIZIONI INTRINSECHE:** Le condizioni intrinseche sono quelle proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione,

- come: - le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore);
- la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);
- la natura del terreno (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore)
- ; - la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio)

**I terreni edificabili si stimano, in pratica, in base al prezzo di mercato, per confronto diretto con altre aree simili oggetto di recente compravendita. E' necessario conoscere i valori pagati per aree**



simili che abbiano le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche e, una volta scelto il parametro tecnico (m3 o m2 ),

Si imposterà la proporzione:  $\sum V : \sum P = V_x : P_x$

da cui si ricava  $V_x = \text{sommatoria } V X (P / P_x) -$

$\sum V =$  sommatoria dei prezzi di mercato delle aree fabbricabili simili a quella oggetto di stima -

$V_x =$  più probabile valore dell'area da stimare -

$\sum P =$  sommatoria dei parametri delle aree simili -

$P_x =$  parametro dell'area da stimare

Con tale procedimento sintetico il valore di mercato di un area si ottiene da

$V_m = (\text{sommatoria valori area} / \text{sommatoria dei prezzi pagati}) \times \text{prezzo}$

da cui

$V_m = v_u \times p$

Nel nostro caso

Dimensioni delle aree a confronto ;

1) 4500 mq

2) mq 45000

3) 480 mq

4) mq 45000

valore di mercato;

1) € 45.000,

2) € 35.000,00

3) € 45.000,00

4) € 60.000,00

Il valore di mercato sarà uguale sommatoria €/mq dei terreni diviso 4=

$V_m = (\text{€} / \text{mq } 81,82 + \text{€} / \text{mq } 93,75 + \text{€} / \text{mq } 159,00 + \text{€} / \text{mq } 133) / 4 = \text{€} / \text{mq } 116,00$

valore dell'area medio €/mq 116,00

Tali valore verra decurtato per un valore di (-20%) per tenere conto delle condizioni e dei vincoli dell'area stessa e per il fatto che un parte è destinata a viabilità comunale per cui insistono le strade via Inghilterra e Belgio

$VM = \text{€} / \text{mq } 116 \times (-20\%) = \text{€} / \text{mq } 92,80$  ( valore reale dell'area)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.049,00	x	92,80	=	<b>97.347,20</b>
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 97.347,20</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 97.347,20</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	area edificabile e in parte di viabilità	1.049,00	0,00	97.347,20	97.347,20
				<b>97.347,20 €</b>	<b>97.347,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.347,20**

**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: **€. 14.602,08**

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: **€. 82.745,12**

data 08/09/2022

il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe Liuzzi





