



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Amco asset Management Company spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa V.Pipitone

CUSTODE:
Avv M. Militello

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

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 12/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

fabbricato agricolo in costruzione con terreni agricoli (pertinenze) a Raffadali in c.da Fontana Fanara, della superficie commerciale dei terreni di mq 2899 terreni e per la superficie commerciale del fabbricato di mq 108 del per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***dato oscurato***).

I Terreni agricoli (pertinenze) sono destinati in modo durevole al servizio del Fabbricato agricolo costruito con concessione edilizia n 4 del 8 aprile 1988 e variante concessione edilizia n 7 del 8 giugno 1990 .

L'edificio non è ultimato è allo stato grezzo: è stata realizzata la struttura portante, i tamponamenti esterni, i solai, la copertura. Sono da ultimarsi tutte le finiture interne ed esterne, gli impianti, i massetti, gli intonaci, i serramenti esterni ed interni, i pavimenti e rivestimenti.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti. **Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Il compendio risulta in ancora in costruzione, in stato di abbandono con le porzioni di edifici già realizzate e soggette a deterioramento. La costruzione è ferma da circa 30 anni**

Di fatto nel progetto approvato era previsto un vano al piano terra e un vano primo piano , il fabbricato è stato variato . Necessità un ripristino dei luoghi in conformità al progetto approvato .Per altro si è anche cambiate le dimensioni delle aperture , restringendo , gli infissi sia al piano terra cha al primo piano. L'immobile si trova in cattivo stato manutenzione e vetustà

I terreni sono destinati (pertinenze) in modo durevole al servizio del fabbricato sono di forma regolare e pianeggianti .I beni sono ubicati in contrada Fontana Fanara in Raffadaili e sono accessibili dalla strada provinciale n 17 Raffadali- Cattolica Eraclea. Si precisa che il fabbricato particella 219 risulta intercluso come per altro i terreni particella 209 ,e 212 non hanno libero accesso alla strada pubblica , si evidenzia di fatto la necessità dell'istituzione di una servitù di passaggio il terreno particella 215 che e di proprietà terzi . Di fatto la strada di accesso (compreso il cancello) parte dalla particella di terreno 216 per poi proseguire sulla particella 215 (proprietà terzi) . Si precisa che il terreno particella 216 ha libero accesso alla strada pubblica strada provinciale n 17.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 219 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 108 mq, rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: contrada Fontana Fanara, piano: t-1,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
- derivante da COSTITUZIONE del 03/12/1992 in atti dal 19/02/1998 CLASSAMENTO (n. 52.1/1992)
Coerenze: part. 215 , part 216 ,
Dati catastali;



- COSTITUZIONE del 03/12/1992 in atti dal 19/02/1998 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/12/1992, prot. n. 000000052 CLASSAMENTO (n. 52.1/1992)
-
- **foglio 19 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1977, reddito agrario 3,06 €, reddito dominicale 9,70 €,**
- **intestato a *** DATO OSCURATO *** ,**
- **derivante da Impianto meccanografico del 21/07/1984-FRAZIONAMENTO del 24/07/1992Pratica n. 233789 in atti dal 23/09/2003 (n. 1546.1/1992)**
Coerenze: part.210, particella 444, part. 104, part 212 , part. 440
- **CRONISTORIA DATI CATASTALI;**
- FRAZIONAMENTO del 24/07/1992 Pratica n. 233789 in atti dal 23/09/2003 (n. 1546.1/1992) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 136 Foglio 19 Particella 210 Foglio 19 Particella 211
-
-
- **foglio 19 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 680, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 6,32 €,**
- **intestato a *** DATO OSCURATO *****
, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/1992 Pratica n. 233792 in atti dal 23/09/2003 (n. 1546.1/1992)
- **Coerenze: part. 213, particella 209 , particella 213, PARTICELLA 215**
Dati catastali;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/1985 Pratica n. 135863 in atti dal 13/06/2002 (n. 903112.1/1985) Annotazione di immobile: mod. 14 9311290 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 197 Foglio 19 Particella 136 dal 23/09/2003
- Immobile attuale Comune di RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 212 FRAZIONAMENTO del 24/07/1992 Pratica n. 233792 in atti dal 23/09/2003 (n. 1546.1/1992) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 213 Foglio 19 Particella 196 Foglio 19 Particella 214
- **foglio 19 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 242, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,**
- **derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/1985 Pratica n. 135863 in atti dal 13/06/2002 (n. 903112.1/1985) Annotazione di immobile: mod. 14 9311290 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 136**
Coerenze: strada provinciale n 17 , particella 215 , particella 217 , particella 436
Cronistoria dati catastali;
- dall'impianto al 13/06/2002 Immobile predecessore Comune di RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 136
- Impianto meccanografico del 21/07/1984 dal 13/06/2002 al 23/09/2003 Immobile predecessore Comune di RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 197
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/1985 Pratica n. 135863 in atti dal 13/06/2002 (n. 903112.1/1985) Annotazione di immobile: mod. 14 9311290 Sono stati inoltre variati/soppressi



i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 136 Foglio 19 Particella 196 dal 23/09/2003 Immobile attuale Comune di RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 216 FRAZIONAMENTO del 24/07/1992 Pratica n. 233818 in atti dal 23/09/2003 (n. 1546.1/1992); Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 217 Foglio 19 Particella 218 Foglio 19 Particella 221 Foglio 19 Particella 215 Foglio 19 Particella 219 Foglio 19 Particella 197 Foglio 19 Particella 220

Immobile sviluppa un piano fuori terra . immobile costruito nel 1988

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.007,00 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:	€. 55.096,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.831,60
Data della valutazione:	14/12/2022

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: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/10/2004 a firma del notaio Allotta Francesco , iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari il 06/11/2004 ad Agrigento ai nn. 28098/5462, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo. Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 53.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca legale attiva, iscritta il 07/10/2006 ad Agrigento ai nn. 26264/6495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale .



Importo ipoteca: € 4.803,78.
Importo capitale: € 2.401,898

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 28/02/2022 ad Agrigento ai nn. 3437/2946, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare del 27/01/2002 Tribunale di Agrigento.**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1000/1000, in forza di accettazione eredità, con atto stipulato il 27/10/2004 a firma del notaio Alotta Francesco , trascritto il 13/04/2022 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 5776 reg. particolare.

Si precisa che in data 13/04/2022 si procede alla trascrizione tacita dell'eredità di morte avvenuta il 01/09/1997

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

per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/01/1998), con atto stipulato il 02/01/1998 a firma di pubblicazione testamento notaio G. Saieva, trascritto il 26/01/1998 a Agrigento ai nn. 1035 reg particolare.



Verbale di pubblicazione testamento in morte di _____, del il 01/09/1997 viene presentata il 27/002/1998 presso l'uffrificio del registro di Agrigento certificato di denuncia successione testamentario rep. 31/753 e trascritta il 02/03/2002 reg. e particolare 3511

PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 (dal 14/10/1959 fino al 02/01/1998), con atto stipulato il 14/10/1959 a firma del notaio Camilleri, trascritto il 28/10/1959 ad Agrigento ai nn. 14770 reg particolare. Con tale atto di compravendita si acquista l'area o terreno su cui si è edificato il fabbricato, da potere di Tarallo Giuseppa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 4, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato da realizzarsi in contrada fontana Fanara in Raffadali, presentata il 17/10/1984 con il n. 6593 di protocollo, rilasciata il 08/04/1988 con il n. 4 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Trascritta presso al conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento il 04/05/1988 ai nn. 6309/7277

Concessione edilizia N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori realizzazione copertura del fabbricato agricolo sito in contrada fontana Fanara in Raffadali, presentata il 22/02/1990 con il n. 1614 di protocollo, rilasciata il 08/06/1990 con il n. 7 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata Concessione edilizia trascritta presso la conservatoriadei registri immobiliari di Agrigento il 20/06/1990 ai nn 9462/10578

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E verde agricolo. E ZONA DI RISPETTO

IL COMUNE DI RAFFADALI (Provincia di Agrigento) SETTORE LAVORI PUBBLICI SERVIZIO URBANISTICA CERTIFICA TO DI DESTINAZI ONE URBANIS TI CA

IL DIRIGENTE -Vista Pistanza del 25/10/2022 p_rot. 17717 presentata



; -Vista Pestratto particellare di mappa;

Vista IL vigente P.R.G. di questo Comune (approvato con D.A. n. 188 del 07/06/1978); -

Vista il Piano per L'Assetto Idrogeologico (approvato con D.P. del 10/04/2007~G.U.R.S. n.29 del 29/06/2007 e D.P. 02/07/2007—G.U.R.S. n.37 del 17/08/2007) come modificato con Decreto Presidenziale del 6 maggio 2021;

-Vista il Piano Paesaggistico della Provincia di Agrigento — Amb? 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 (Adottato con D.A. n. 7 del 29/07/2013); -

ViSti gli atti d'Ufficio; -

CERTIFICA che in base al vigente Piano Regolatore Generale (approvato con D.A. n. 188 del 07/06/1978) l'area identificata in Catasto al Foglio 19 ricade:

- Partlle 209 e 212 in zona Agricola;

- la particella 216 in zona Fascia di Rispetto Stradale.

Si allegano gli artt. 24 e 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., contenenti le prescrizioni

. E' fatto salvo il rispetto di ogni altro tipo di vincolo imposto da norme e regolamenti (vigente codice della strada, etc.).

Vedere il certificato di destinazione urbanistica allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate opere eseguite in difformità alla concessione edilizia n. 4/1988 e concessione edilizia n 7 del 1990 consistenti in una diversa distribuzione interna della unità immobiliari, differenze di prospetti (posizionamento, numero e dimensioni finestre-portefinestre) in particolare la destinazione di uso dell'immobile nel progetto si prevede un fabbricato rurale o agricolo .

Qui di seguito un elenco delle difformità rilevate. PIANO TERRA:

posizionamento, numero e dimensioni finestre-portefinestre non conforme

PIANO 1 :posizionamento, numero e dimensioni finestre-portefinestre non conforme diversa distribuzione interna rispetto a quanto autorizzato. La scala interna posizione non conforme.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante la demolizione dei muri divisorii e il giusto posizionamento delle finestre con il ripristino dei luoghi in conformità al progetto approvato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili : €2.500,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Strutture portanti progettate e realizzate prima dell'entrata in vigore della nuova normativa antisismica e prive di certificato di collaudo. La struttura realizzata, quindi, non dovrebbe verosimilmente essere in grado di resistere agli effetti delle sollecitazioni sismiche desunte dal reticolo dei parametri sismici dell'allegato B al DM 14-01-2008 (normativa di riferimento: DPR 380-2001, DM 14-01-2008, L.R. 33-2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica di adeguamento strutturale, adeguamento strutture e collaudo.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:



- pratica e collaudo: €1.000,00

CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il compendio immobiliare risulta ancora in costruzione ai sensi di un titolo abilitativo decaduto per decorrenza dei termini. Per procedere alla ripresa dei lavori occorre regolarizzare le difformità evidenziate e procedere al deposito di un nuovo titolo abilitativo con conseguente adeguamento del compendio immobiliare alla normativa, e la destinazione di uso del fabbricato ad utilizzo agricolo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento progettuale e adeguamento delle opere

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante:

adeguamento progettuale e adeguamento delle opere

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €1.000,00

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RAFFADALI C.DA FONTANA

FABBRICATO IN COSTRUZIONE CON TERRENI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato agricolo in costruzione con terreni agricoli (pertinenze) a Raffadali in c.da Fontana Fanara, della superficie commerciale dei terreni di mq 2899 terreni e per la superficie commerciale del fabbricato di mq 108 del per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (****DATO OSCURATO*****).

I Terreni agricoli (pertinenze) sono destinati in modo durevole al servizio del Fabbricato agricolo costruito con concessione edilizia n 4 del 8 aprile 1988 e variante concessione edilizia n 7 del 8 giugno 1990 .

L'edificio non è ultimato è allo stato grezzo: è stata realizzata la struttura portante, i tamponamenti esterni, i solai, la copertura. Sono da ultimarsi tutte le finiture interne ed esterne, gli impianti, i massetti, gli intonaci, i serramenti esterni ed interni, i pavimenti e rivestimenti.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti. *Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Il compendio risulta in ancora in costruzione, in stato di abbandono con le porzioni di edifici già realizzate e soggette a deterioramento. La costruzione è ferma da circa 30 anni*

Di fatto nel progetto approvato era previsto un vano al piano terra e un vano primo piano, il fabbricato è stato variato. Necessità un ripristino dei luoghi in conformità al progetto approvato. Per altro si è anche cambiate le dimensioni delle aperture, restringendo, gli infissi sia al piano terra che al primo piano. L'immobile si trova in cattivo stato manutenzione e vetustà

I terreni sono destinati (pertinenze) in modo durevole al servizio del fabbricato sono di forma regolare e pianeggianti. I beni sono ubicati in contrada Fontana Fanara in Raffadali e sono accessibili dalla strada provinciale n 17 Raffadali- Cattolica Eraclea. Si precisa che il fabbricato



particella 219 risulta intercluso come per altro i terreni particella 209 ,e 212 non hanno libero accesso alla strada pubblica , si evidenzia di fatto la necessita dell'istituzione di una servitù di passaggio il terreno particella 215 di proprietà terzi . Mentre il terreno particella 216 ha libero accesso alla strada pubblica.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. La presente stima è stata fatta "a vista" pertanto, qualsiasi problematica, non conformità o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili "a vista" in fase di sopralluogo .

Identificazione catastale:

- **foglio 19 particella 219 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 108 mq, rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: contrada Fontana Fanara, piano: t-1,**
- **intestato a *** DATO OSCURATO *** ,**
- **derivante da COSTITUZIONE del 03/12/1992 in atti dal 19/02/1998 CLASSAMENTO (n. 52.1/1992)**
Coerenze: part. 215 , part 216 ,
Dati catastali;
- **COSTITUZIONE del 03/12/1992 in atti dal 19/02/1998 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/12/1992, prot. n. 000000052 CLASSAMENTO (n. 52.1/1992)**
-
- **foglio 19 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1977, reddito agrario 3,06 €, reddito dominicale 9,70 €,**
- **intestato a *** DATO OSCURATO *** ,**
- **derivante da Impianto meccanografico del 21/07/1984-FRAZIONAMENTO del 24/07/1992Pratica n. 233789 in atti dal 23/09/2003 (n. 1546.1/1992)**
Coerenze: part.210, particella 444, part. 104, part 212 , part. 440
- **CRONISTORIA DATI CATASTALI;**
- **FRAZIONAMENTO del 24/07/1992 Pratica n. 233789 in atti dal 23/09/2003 (n. 1546.1/1992)**
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 136 Foglio 19 Particella 210 Foglio 19 Particella 211
-
-
- **foglio 19 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 680, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 6,32 €,**
- **intestato a *** DATO OSCURATO *****
, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/07/1992 Pratica n. 233792 in atti dal 23/09/2003 (n. 1546.1/1992)
- **Coerenze: part. 213, particella 209 , particella 213, PARTICELLA 215**
Dati catastali;
- **VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/1985 Pratica n. 135863 in atti dal 13/06/2002 (n. 903112.1/1985) Annotazione di immobile: mod. 14 9311290 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 197 Foglio 19 Particella 136 dal 23/09/2003**



- Immobile attuale Comune di RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 212 FRAZIONAMENTO del 24/07/1992 Pratica n. 233792 in atti dal 23/09/2003 (n. 1546.1/1992) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 213 Foglio 19 Particella 196 Foglio 19 Particella 214
- foglio 19 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 242, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
- derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/1985 Pratica n. 135863 in atti dal 13/06/2002 (n. 903112.1/1985) Annotazione di immobile: mod. 14 9311290 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 136
Coerenze: strada provinciale n 17 , particella 215 , particella 217 , particella 436
Cronistoria dati catastali;
- dall'impianto al 13/06/2002 Immobile predecessore Comune di RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 136
- Impianto meccanografico del 21/07/1984 dal 13/06/2002 al 23/09/2003 Immobile predecessore Comune di RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 197
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/1985 Pratica n. 135863 in atti dal 13/06/2002 (n. 903112.1/1985) Annotazione di immobile: mod. 14 9311290 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 136 Foglio 19 Particella 196 dal 23/09/2003 Immobile attuale Comune di RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 216 FRAZIONAMENTO del 24/07/1992 Pratica n. 233818 in atti dal 23/09/2003 (n. 1546.1/1992); Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RAFFADALI (H159) (AG) Foglio 19 Particella 217 Foglio 19 Particella 218 Foglio 19 Particella 221 Foglio 19 Particella 215 Foglio 19 Particella 219 Foglio 19 Particella 197 Foglio 19 Particella 220

Immobile sviluppa un piano fuori terra . immobile costruito nel 1988





TERRNEO PERTINENZIALE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





*IMMOBILE ALLO STATO ALLO STATO GREZZO PROSPETTO
SULLA STRADA PROVINCIALE*





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: singola anta battente realizzati in legno tamburato scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in mamette di cemento scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a. scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in c.a. scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★







CLASSE ENERGETICA:

[171,00 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. : 20221206-084030-59035 registrata in data 06/12/2022

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
appartamento	108,00	x	100 %	=	108,00
terreno particella 209	1.977,00	x	100 %	=	1.977,00
terreno particella 212	680,00	x	100 %	=	680,00
terreno particella 216	242,00	x	100 %	=	242,00
Totale:	3.007,00				3.007,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia delle entrate (18/10/2022)



Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si specifica che, per quantificare il valore del compendio "finito" l'esperto stimatore ha preso in considerazione: le caratteristiche estrinseche quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle prossimità per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, la prossimità a reti stradali di collegamento (sbocco autostradale, superstrada,...), il grado di silenziosità della zona e quanto altro correlato alla funzionalità ed utilizzazione del bene.

I gli "asking prices" di immobili simili siti nella zona.

Si è infine tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare degli ultimi 3 anni alla data della conclusione della perizia.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico mono parametrico.

Il valore di mercato sarà dato dalla formula

$VM = vu \text{ valore dei terreni } \times \text{ ettari } \times \text{ coeff. di differenziazione } \times (+/-) A/d$

Valore unitario è ottenuto come sommatoria dei valori medie dei terreni oggetto di stima , considerando di coeff. di differenziazione

con Aggiunte al valore ordinario di mercato rappresentano nella stima in oggetto l'incidenza del fabbricato .

1) VALORE FABBRICATO

Procedimento sintetico valore medio sintetico mono parametrico

La stima del fabbricato agricolo verrà considerato sotto l'aspetto economico e della destinazione ordinaria dello stesso. Il fabbricato è eccedente rispetto alla destinazione agricola.

In particolare il fabbricato è eccedente la destinazione agricola verrà stimato sul valore di mercato comparandolo con il mercato attivo dei fabbricati ad uso abitazione economica della zona exstraurbana - agricola del territorio comunale di Raffadali .

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 ordinario

per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita

e osservatori dei valori immobiliari del territorio come Omi Geopoi dell'agenzia dell'entrate ,

I valori desunti sono i seguenti

;OMI Gepoi min €mq 500,00 max 750,00 € /mq

Valore unitario €mq 700 ,00

N.b. Il valore del fabbricato al completamento dello stesso sarà pari a =

$VM = \text{€mq } 700,00 \times 108 \text{ mq} = 75000,00$

Correttivo al valore ordinario :

Considerando lo stato grezzo del fabbricato si applicherà un coefficiente di deprezzamento del - 40



al valore medio normale

$V_r = \text{€}/\text{mq} / 700,00 \times (-40\%) = \text{€}/\text{mq} 420$

Valore reale del fabbricato nello stato in cui si trova sarà = $\text{€}/\text{mq} 420 \times 108 \text{ mq} = \text{€} 45.252,00$

2) VALORE DEI TERRENI;

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 fondiario

1) il capitale fondiario costituito dalla terra nuda e miglioramenti fondiari (fabbricati) Il capitale agrario non verrà considerato .

Il terreno è individuabili 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 di Raffadali e si trova ad una zona altimetrica di collina(mt s.l.m circa 354mt - 286 mt) il terreno oggetto di stima ricade in una zona di buona produzione agricola 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 di Raffadalivigneto

26.000,00 €/Ha MEDIO

seminativo 6.700,00 €/ha MEDIO

Tali valori verranno rivalutati moltiplicandoli per un coefficiente di rivalutazione (studio dell'università di Salemo Pubblicato exo edizione)per renderli inerenti ai valori di mercato Tale coefficiente viene individuato in 2,06. in quanto i valori venali sono statisticamente circa 2,06 $\text{Coef} = (1,68 + \text{coeff. } 2,44) / 2 = 2,06$ 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)

Seminativo 6.700,00 €/ha x 2,06= € 13.802,00 € Ha

vigneto 26.000,00 € Ha x 2,06= € 53.560,00 €/Ha

Inea istituto nazionale economia Agraria

seminativo zona colina litoranea min 8.500,00 €/Ha max 21.000,00€/Ha

vigneti min 14.000.00 € Ha Max 22.000,00 € hA

agenzie immobiliari Raffadali

Min 8000,00 €/Ha max 53.000,00 €/Ha

Listino exeo valori agricoli provincia Agrigento 2017

vigneti min 8000,00€ HA max 62.000 € Ha

seminativo

min 3.300,00 € HA max 18.000,00 € 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.

Tabella A089A– Seminativo asciutto ed irriguo, prato, orto asciutto ed irriguo, chiusa – Tutti i Comuni

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 e accorpato anche se non perfettamente regolare come forma

Normale 0,95

Penalizzante 0,90

Ubicazione

Eccellente 1,00 buona il terreno è ubicato nel raggio di 5 km da Raffadali

Normale 0,95

Cattiva 0,90

Ampiezza

Medio app 1,00 il fondo e costituito da due particelle accorpate catastali contigue che nella media delle



superficie di appezzamenti venditi nella zona

Piccolo app 0,95

Grande app 0,90

COEFFICIENTI APPLICATI:

Fertilità: buona: coeff. 1,0 (in quanto livello medio di fertilità della zona)

Giacitura: acclive coeff. 1,0 (in quanto con pendenza inferiore al 5%)

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

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

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

Ampiezza media coeff. 1 (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 seminativo = $18000 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = € 18.000 HA$

Coefficienti estrinseci o di zona

Tali caratteristiche dipendono dalla zona e dalla ubicazione e sono omogenee per zone geografiche e tengono conto;

** clima*

**infrastruttura di trasporto e di commercial e trasformazione*

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

Per tali caratteristiche si utilizzerà un coefficiente applicativo pari ad 2,00 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

seminativo €/ha $18.000,00 \times 2,00 = €/ha 36.000,00 = €/mq 3,6$ valore al mq

Valore al mq seminativo €/mq 3,6

Valore di mercato terreno coltura vigneto

Coefficienti intrinseci

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

Fertilità

ottima 1,00 ottima

buona 0,975

discreta 0,95

Densità piante

ordinaria 1,00

irrazionale 0,80

Accesso

Buono 1,00 buono



Sufficiente 0,975

insufficiente 0,95

Esposizione

buona 1,00 buona

normale 0,95

carente 0,90

Età

1/3 dall'impianto 1,00 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto 0,925

oltre 2/3 dall'impianto 0,85

Impianto

Tendone o pergola 1,00 Intelaiato alto 0,90

A filari ordinari 0,80

Coefficienti applicati;

Fertilità: buona: coeff. 1 (in quanto livello medio di fertilità della zona)

Giacitura: pianeggiante coeff. 1 (in quanto con pendenza inferiore al 2%)

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

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

Ubicazione normale coeff. 1 (in quanto prossimo all'abitato e servito di strada confortevole)

esposizione coeff.1

$v = \text{€}/\text{ha} 62000 \times (1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1) = \text{€}/\text{ha} 62000 = \text{€}/\text{mq} 6,2$

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 utilizzerà un coefficiente applicativo pari ad 1,80 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

Valore unitario terreno

$\text{€}/\text{mq} 6,2 \times 1,50 = \text{€}/\text{mq} 9,30$

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI ;

$VM = vu \text{ valore dei terreni} \times \text{ettari} \times \text{coeff. di diff} \times (+/-) A/d$

Valore unitario è ottenuto come sommatoria dei valori medie dei terreni oggetto di stima , considerano di coeff. di differcon Aggiunte al valore ordinario di mercato rappresentano nella stima in oggetto l'incidenza del fabbricato

$\text{Valore fabbricato} = \text{€}/\text{mq} 420 \times 108 \text{ mq} = \text{€} 45.252$

$\text{Valore dei terreno a seminativo} = (1977 \text{ mq} + 242 \text{ mq}) \times \text{€}/\text{mq} 3,6 = \text{€} 7988,4$

$\text{Valore del terreno a vigneto} = 680 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 9,20 = \text{€} 6.256,00$

$VM = \text{VALORE DI MERCATO TERRENI} (\text{€} 7.988,00 + 6.256) + \text{AGGUNTE (VALORE DI$



MERCATO DEL FABBRICATO € 45.252) =

= € 7.988,00+ 6.256,00 + € 45.252 = € 56.496

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.496,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 59.496,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 59.496,00

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 Raffadali, agenzie: Raffadali, osservatori del mercato immobiliare Raffadali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato in costruzione con terreni agricoli	3.007,00	0,00	59.496,00	59.496,00
				59.496,00 €	59.496,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.096,00**

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: **€. 8.264,40**

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: **€. 46.831,60**

data 14/12/2022



il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

