

TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Luca RESTIVO

RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 2

TECNICO INCARICATO:

ING. VINCENZO GALLO

Iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento n.ro 2033,
all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento n.ro 909
via Porta Vecchia n. 2, 92028 - Naro (AG), Cell. 320/6226744,
e-mail: gallo.vincenzo@hotmail.it - pec: vincenzo.gallo@ingpsv.eu



LOTTO 2 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

0. SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	2
3. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:	3
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	3
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	3
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	4
7. PRATICHE EDILIZIE:	4
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	7



LOTTO 2

QUOTA 1/1 PROPRIETA' TERRENO SITO IN CANICATTI' (AG),
POSTO IN C/DA BONAVIA, NELLA ZONA F9 e D3.
C.T. DI CANICATTI' FOGLIO 68 PARTICELLA 426.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà di 1/1 di un **terreno parzialmente edificabile**, ubicato nel Comune di Canicattì (Ag), nella via Monsignor Ficarra, n. snc.
Posto in una zona commerciale nelle immediate vicinanze della città lungo la strada statale 410 dir proveniente da Naro. L'accesso è libero lungo la pubblica via Monsignor Ficarra, senza alcun tipo recinzione, non vi è nessun tipo di accesso carrabile (lungo il confine a margine della strada è presente un muretto con la relativa cunetta). Il terreno è completamente incolto, non presenta alcun tipo di piantumazione.
Il terreno si presta ad essere edificato in parte, essendo posto in una zona D₃ e F₉ del piano regolatore, e in parte sottoposta a vincolo paesaggistico.

Superficie Complessiva di circa mq **3.090**.

Identificato in catasto edilizio:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DEL CLASSAMENTO							
n.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie m ²			Deduz	Reddito	
						ha	are	Ca		Domenicale	Agrario
1	68	426			Seminativo		30	90		€ 14,36	€ 3,99

Immobili siti nel Comune di Canicattì (località c.da Boario) via Monsignor Ficarra, snc

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a [redacted] il [redacted]	[redacted]	Proprietà 1000/1000

CoerENZE: a Nord part. 63, a Ovest part. 218, a sud part. 427 a est con la pubblica via Monsignor Ficarra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile ricade nella periferia sud di Canicattì (AG), nella via Monsignor Ficarra, n. snc e lungo la strada statale 610, proveniente da Naro. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in parte nella zona "F₉" del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì (Ag) ed in parte nella zona "D₃". Occorre precisare che il terreno risulta in parte inedificabile per il vincolo paesaggistico che grava su di esso.

La zona non è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; presenza di collegamenti di facile fruizione visto che l'immobile si trova nelle immediate vicinanze della SS 610, e vicino ad attività commerciali e di ristorazione della città. Occorre precisare

Caratteristiche zona: Periferia residenziale e commerciale (a traffico sostenuto con parcheggio difficoltoso), presenta collegamenti viari di facile fruizione. Nelle immediate vicinanze si trovano diversi negozi di alimentari, ferramenta, bar ed uffici professionali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Attrazioni storiche: Monumenti della città, teatro sociale e chiese.

Collegamenti pubblici: superstrada 1 m circa.

3. STATO DI POSSESSO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO:

LIBERO.

Note: Alla data del sopralluogo 19/12/2017 l'immobile risulta utilizzato come magazzino dagli esecutati.

L'accesso è stato consentito dall'avv. Flavia Di Rosa, nominato custode giudiziario della procedura con provvedimento del G.E. Dott. Andrea Illuminati, datato 24/10/2017.



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: **Nessuno**
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Sottoposto a vincolo paesaggistico**, il terreno rientra tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.), e tra le componenti percorsi panoramici (art. 19 delle N.d.A.). Inoltre sussiste il vincolo più restrittivo di cui all'art. 142 e precisamente sulla fascia dei 150 m dal fiume, torrenti e corsi d'acqua.
 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. **Pignoramenti:**
Atto di pignoramento immobiliare del 10/01/2017, Registro Particolare **Registro Generale** Pubblico ufficiale a favore della **_____** nata a **_____** il **_____** TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio **_____** del 13/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
 4.2.2. **Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile **€ 0,00**
 5.2. Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**
 5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**
 5.4. Dotazioni condominiali: **nessuno.**
 5.5. Vincoli condominiali: **Nessuno.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a _____ il _____	_____	Proprietà 1000/1000

Identificato in catasto edilizio:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DEL CLASSAMENTO								
n.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie m ²			Deduz	Reddito	
						ha	are	Ca		Domenicale	Agrario
1	68	426			Seminativo	30	90			€ 14,36	€ 3,99
Immobili siti nel Comune di Canicattì (località c.da Boario) via Monsignor Ficarra, snc											

Note: i predetti immobili, sono pervenuti alla sig.ra **_____** per atto di donazione per l'intera proprietà, per averli ricevuti in donazione, in forza dell'atto del 16/05/1977 ai rogiti del notaio **_____** il quale risulta trascritto il 25/05/1977 ai nn. **_____** da potere del sig. **_____** nato a **_____** il **_____**

6.2. Precedenti proprietari:

6.2.1.

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a _____ il _____	_____	Proprietà 1000/1000

Note: dall'impianto meccanografico del 30/06/1987



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nessuna difformità
sul terreno al momento del sopralluogo non insistono manufatti.

7.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMMERCIALE di cui al punto A

A. Piena proprietà di 1/1 di un terreno edificabile, ubicato nel Comune di Canicattì (Ag), nella via Monsignor Ficarra, n. snc.

Posto in una zona commerciale nelle immediate vicinanze dell'ingresso della città lungo la strada statale 410 dir. L'accesso è libero lungo la pubblica via Monsignor Ficarra, senza alcun tipo recinzione, non vi è nessun tipo di accesso carrabile (lungo il confine a margine della strada è presente un muretto con la relativa cunetta). Il terreno è completamente incolto, non presenta alcun tipo di piantumazione.

Il terreno si presta ad essere edificato in parte, essendo posto in una zona D₃ e F₉ del piano regolatore, e in parte sottoposta a vincolo paesaggistico.

Superficie Complessiva di circa mq 3.090.

Identificato in catasto edilizio:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DEL CLASSAMENTO							
n.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie m ²			Deduz	Reddito	
						ha	are	Ca		Domenicale	Agrario
1	68	426			Seminativo	30	90			€ 14,36	€ 3,99
Immobili siti nel Comune di Canicattì (località c.da Boario) via Monsignor Ficarra, snc											

Intestazione dell'immobile:

n.	DATI ANAFRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a [redacted] il [redacted]	[redacted]	Proprietà 1000/1000

Coerenze: a Nord part. 63, a Ovest part. 218, a sud part. 427 a est con la pubblica via Monsignor Ficarra.

Confina:

<i>est</i>	la pubblica via Monsignor Ficarra
<i>sud</i>	Particella 427
<i>ovest</i>	Particella 218
<i>nord</i>	Particella 63

Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade nella periferia sud di Canicattì (AG), nella via Monsignor Ficarra, n. snc e lungo la strada statale 610, proveniente da Naro. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in gran parte nella zona "F9" del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì (Ag). Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. **F9 - Mattatoio, foro boario, aree per mostre mercato agricole.** All'interno di tali zone è ammessa la realizzazione di strutture edilizie destinate alla lavorazione, commercio ed esposizione di prodotti agricoli, nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiario di 4 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore a 1/3 ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 50%.

Ed in parte nella **zona "D3", sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali.**

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 5.000 mq o all'intero ambito, se di superficie inferiore, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri: indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq, lotto minimo mq.1000.

La zona non è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; Occorre precisare che il terreno oggetto di pignoramento è **sottoposto a vincolo paesaggistico**, il terreno infatti, rientra tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.), e tra le componenti percorsi panoramici (art. 19 delle N.d.A.). Inoltre, sussiste il vincolo più restrittivo di cui all'art. 142 e precisamente sulla fascia dei 150 m dal fiume, torrenti e corsi d'acqua.



LOTTO 2 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Terreno	3.090,00	1,00	3.090,00
	Sup. reale lorda	3.090,00		3.090,00

STIMA

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Fonti di informazione

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico-comparativa.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, nello specifico si è tenuto conto delle informazioni delle seguenti agenzie:

- Catasto Edilizio di Canicatti,
- Ufficio Tecnico di Canicatti,
- subito.it
- idealista.it
- immobiliare.it
- Mediatori locali (colloquio)

8.2. Criterio di Stima sintetico comparativo

ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

Terreno in zona scala sito in Canicatti		Terreno in via Siepe sito in Canicatti		Terreno in Gulfi, sito in Canicatti		Terreno in c.da Vito sito in Canicatti		Terreno c.da calici sito in Canicatti	
Condizioni Ottime		Condizione ottime		Condizioni medie		Condizioni medie		Condizioni scarse	
€	mq	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq
50.000	2750	50000	3400	35000	2480	50.000	3000	35000	2347
18,18 €/mq		14,70 €/mq		14,11 €/mq		16,66 €/mq		14,91 €/mq	
Tenuto conto del prezzo medio delle indagini di mercato e quello corrispondente alle condizioni del terreno più simile, il prezzo medio può essere stimato in: $(18,18+14,70+14,11+16,66+14,91)/5 = 79/5 = 15,8 \text{ €/mq}$									
15,80 €/mq									

Si procede come segue alla valutazione del cespite in oggetto attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il seguente più frequente prezzo ordinario unitario di mercato (p°), con riferimento ai terreni simili a quello in esame, tenuto conto che parte del terreno risulta essere inedificabile per il vincolo paesaggistico che grava su di esso.

In Ragione di una superficie netta commerciale complessiva del bene (S) pari a 3.090 mq, determinati a parte, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato (V):

$$V = p^{\circ} \times S = \text{€ } 15,80/\text{mq} \times 3.090 \text{ mq} = \text{€ } 48.822,00$$



LOTTO 2 - RELAZIONE DI CONSULENZA E STIMA

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	3.090 mq	€ 48.822,00	€ 48.822,00
- Valore Corpo:			€ 48.822,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore Complessivo intero:			€ 48.822,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	3.090,00	€ 48.822,00	€ 48.822,00

8.3. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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:

€ 7.323,30

Riduzione del valore del 5% per immobile occupato da terzo:

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese per ripristino stato dell'appartamento alla situazione catastale:

Nessuno

8.4. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per la quota pignorata di 1/1 del prezzo totale: (il lotto non è divisibile).

€ 41.500,00

Agrigento, 22/02/2019

