



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 16/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geometra Giuseppe Liuzzi**

CF: LZZGPP75L08B602M  
con studio in CANICATTI' (AG) via togliaatti n 46  
telefono: 0922738565  
fax: 0922738565  
email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2016

## LOTTO 2

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

**A**

**Terreno residenziale** a CAMMARATA c.da Balatelle, della superficie commerciale di **1.310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno edificabile è posto nella zona nord - est del territorio comunale di Cammarata, ubicato tra in c.da Balatelle nella via Venezia- Balatella. Il terreno ha una forma non regolare, una pendenza di grande dislivello da 817 mt. ad 798 mt. (sl.d.m.) con (di circa 20 mt di dislivello). Il terreno è scosceso per cui per la sua utilizzazione a fini edificatori si necessitano opere di sostegno in cemento armato, per sfruttare a pieno la possibilità edificatoria.

Identificazione catastale:

- foglio 55, particella 673, (catasto terreni), qualita/classe sem arb 4, superficie are 00.ca 21 reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 6,00 €, intestato [REDACTED] derivante da frazionamento del 25/11/1997 in atti dal 25/11/1997 (n.2861.3/1997).

#### **Cronistoria dati catastali**

- voltura d'ufficio del 12/11/2005 convalida trascrizione frazionamento del 25/11/1997 in atti dal 25/11/1997 (n.2861.3/1997) Impianto meccanografico del 21/06/1984.
- foglio 55, particella 904, (catasto terreni), qualita/classe sem arb 4, superficie mq. are 06 ca 79, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 1,93 €, intestato [REDACTED] derivante da frazionamento del 13/03/2007 protocollo n. AG 139063 in atti dal 13/03/2007 (n. 139063 .1/2007) cronistoria dati catastali frazionamento del 13/03/2007 protocollo n. AG 139063 in atti dal 13/03/2007 (n. 139063 .1/2007) voltura d'ufficio del 12/11/2005 convalida trascrizione frazionamento del 25/11/1997 in atti dal 25/11/1997 (n.2861.3/1997) Impianto meccanografico del 21/06/1984.
- foglio 55, particella 905, (catasto terreni), qualita/classe sem arb 4, superficie mq. are 0 6 ca 10, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato [REDACTED] derivante da frazionamento del 13/03/2007 protocollo n. AG 139063 in atti dal 13/03/2007 (n. 139063 .1/2007) Cronistoria dati catastali; frazionamento del 13/03/2007 protocollo n. AG 139063 in atti dal 13/03/2007 (n. 139063 .1/2007) voltura d'ufficio del 12/11/2005 convalida trascrizione frazionamento del 25/11/1997 in atti dal 25/11/1997 (n.2861.3/1997) Impianto meccanografico del 21/06/1984.

il terreno presenta una forma regolare, una orografia in forte pendenza, una tessitura prevalente media del terreno.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1.310,00 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: € **149.340,00**  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **126.939,00**  
Data della valutazione: **12/12/2017**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità [REDACTED]

### 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: *Nessuno.*

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 14/08/2015 ad Agrigento presso conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 13634/968, derivante da decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: €200.000,00

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare, trascritto il 05/02/2016 ad presso conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. 1846/1654, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]



per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2005), con atto stipulato il 12/12/2005 a firma del notaio Adrirana Pizzuto in Cammarata, ai nn. 30819/6285 di repertorio, trascritto il 10/01/2006 a conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. 877/726, in forza di atto di compravendita.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 05/10/1983 fino al 10/01/2006), con atto stipulato il 05/10/1983 a firma del notaio Rizzo Dario di Cammarata ai nn. 3703 di repertorio, trascritto il 03/11/1983 a conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. 19059/16703, in forza di atto di divisione.  
Atto di divisione dall

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 2 del 11/01/2005 n.27 del 06/06/2007, l'immobile ricade in zona c-c2. Norme tecniche di attuazione ed indici: 0.50 mv/mq- 0,75 mc/mq residenziali perirubane. Altezza massima mt. 7 ,50 rapporto di copertura del 30% lotto minimo 1000 mq distanza minima fabbricati 15 mt. dal confine 7,50 mt.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMMARATA C.DA BALATELLI

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**Terreno residenziale** a CAMMARATA c.da Balatelle, della superficie commerciale di **1.310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno edificabile è posto nella zona nord - est del territorio comunale di Cammarata, ubicato tra in c.da Balatelle nella via Venezia- Balatella. Il terreno ha una forma non regolare, una pendenza di grande dislivello da 817 mt. ad 798 mt. (sl.d.m.) con (di circa 20 mt di dislivello). Il terreno è scosceso per cui per la sua utilizzazione a fini edificatori si necessitano opere di sostegno in cemento armato, per sfruttare a pieno la possibilità edificatoria.

Identificazione catastale:

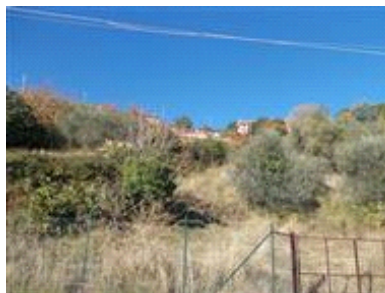
- foglio 55, particella 673, (catasto terreni), qualita/classe sem arb 4, superficie are 00.ca 21 reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 6,00 €, intestato [REDACTED] derivante da frazionamento del 25/11/1997 in atti dal 25/11/1997 (n.2861.3/1997).

**Cronistoria dati catastali**

- voltura d'ufficio del 12/11/2005 convalida trascrizione frazionamento del 25/11/1997 in atti dal 25/11/1997 (n.2861.3/1997) Impianto meccanografico del 21/06/1984.
- foglio 55, particella 904, (catasto terreni), qualita/classe sem arb 4, superficie mq. are 06 ca 79, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 1,93 €, intestato [REDACTED] derivante da frazionamento del 13/03/2007 protocollo n. AG 139063 in atti dal 13/03/2007 (n 139063 .1/2007) cronistoria dati catastali frazionamento del 13/03/2007 protocollo n. AG 139063 in atti dal 13/03/2007 (n. 139063 .1/2007) voltura d'ufficio del 12/11/2005 convalida trascrizione frazionamento del 25/11/1997 in atti dal 25/11/1997 (n.2861.3/1997) Impianto meccanografico del 21/06/1984.
- foglio 55, particella 905, (catasto terreni), qualita/classe sem arb 4, superficie mq. are 0 6 ca 10, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato [REDACTED] derivante da

frazionamento del 13/03/2007 protocollo n. AG 139063 in atti dal 13/03/2007 (n. 139063 .1/2007) Cronistoria dati catastali; frazionamento del 13/03/2007 protocollo n. AG 139063 in atti dal 13/03/2007 (n. 139063 .1/2007) voltura d'ufficio del 12/11/2005 convalida trascrizione frazionamento del 25/11/1997 in atti dal 25/11/1997 (n.2861.3/1997) Impianto meccanografico del 21/06/1984.

il terreno presenta una forma regolare, una orografia in forte pendenza, una tessitura prevalente media del terreno.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (il più importante centro limitrofo è San Giovanni Gemini). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le attrazioni storico- paesaggistiche sono: Monte Cammarata.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 189 km 5

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni edificabili fogli 65 part.	21,00	x	100 %	=	21,00
foglio 65 part.904	679,00	x	100 %	=	679,00
foglio 55 part. 905	610,00	x	100 %	=	610,00

<b>Totale:</b>	<b>1.310,00</b>	<b>1.310,00</b>
----------------	-----------------	-----------------



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### **Stima Valore di trasformazione.**

Il valore di trasformazione di un area edificabile (VT) si ottiene dalla differenza il valore di mercato del fabbricato che si potrà edificare (VM) e il costo di edificazione (K) secondo la formula ;

$VT = VM - K$  (+-aggiunte e detrazioni)

Il terreno oggetto di stima necessita delle presenza di opere di sistemazione dello stesso con opere di muri di sostegno , sistemazione idraulica, tenuto conto del dislivello con pendenza di circa il 23 %. Per cui al valore ordinario della area edificabile verrà appotata una detrazione del 15% al valore ordinario.

Per potere procedere con questa valutazione si dovrà tenere conto del fabbricato che ordinariamente è possibile edificare, per cui bisogna definire;

##### **Tipo di fabbricato residenziale**

##### **dimensione teorica edificabile**

Valori unitari applicabili.

##### **Area edificabile mq. 1310**

##### **indice edificabile 0,75 mc/mq**

Valore ordinario dei fabbricati della zona

Provincia: AGRIGENTO

Comune: CAMMARATA

Fascia/zona: Periferica/V.VENEZIA-C.BATTISTI- MESSINA-ROMA-S.LUCIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Superficie (L/N) Valori Locazione (€/mq x mese)  
Superficie (L/N)

MinMaxMinMax

Abitazioni civili NORMALE 500 750  
Abitazioni di tipo economico NORMALE 340 510  
Ville e Villini NORMALE 600 900

Valori Immobiliare .IT

valori min 600,00 euro/mq

valori MAX 900,00 EURO /MQ

Valore medio fabbricato;

$(600,00 \text{ Euro /mq} + 900,00 \text{ euro/mq}) / 2 = \text{euro/mq } 750,00$

VALORE MEDIO DI FABBRICATI ESISTENTI EURO/MQ 750,00

IL VALORE DEL FABBRICATO NUOVO VERRA' MAGGIORATO DI UN COEFFICIENTI DEL 40%

Valore fabbricato nuovo  $750,00 \text{ euro/mq} * 0,40 = \text{euro } 300,00$

**Valore di mercato = Euro/mq 750,00 + euro 300,00 = euro/mq. 1050 ,00**

Costo medio di costruzione 450,00 euro/mc

**Cubatura massima teorica edificabile  $1.310 \text{ mq} * x 0,75 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 982,50$**

**Superficie lorda di pavimento (altezza lorda 3 ml.) =  $982,5 \text{ mc} / 3 \text{ m} = \text{mq. } 491,25$**

.

**Superficie coperta (piani realizzabili)**

**mq.  $491/2 \text{ piani} = \text{mq. } 245$**

**superficie commerciale fabbricato;**

**coeff.**

**destinazione**

**superficie residenziale lorda ( incidenza parti comuni del 5%)**

**$491 \text{mq} * 95\% = \text{mq } 380 * 100\% = 380 \text{mq}$**

**balconi:**

**$491 \text{mq} * 8\% = \text{mq } 39,28 * 35\% = 13,74$**

**mq**

**cantine**

**$491 \text{mq} * 20\% = \text{mq } 196 * 25\% = 24,10$**

**mq**

**box**

**$491 * 80\% = \text{mq } 392 * 30\% = \text{mq } 147$**

**totale superficie commerciale mq 564,86**

**Valore del fabbricato teorico edificabile;**

**mq.  $564 * \text{euro/mq } 1.050,00 = \text{euro } 592.200,00$**

**Costo di costruzione del fabbricato**

**mc  $921 * \text{euro/mc } 450,00 = \text{euro } 414.450,00$**

Valore dell'area edificabile;

**VT= VM-K**

**euro  $592.200 ,00 - \text{euro } 414.414,00 = \text{euro } 177.786,00$**

Valore al mq di superficie fondaria ordinaria

**$177.786, 00 \text{ euro} / 1310 \text{ mq} = \text{€} / \text{mq } 135,00$**



Valore reale unitario dell'area edificabile

tenuto conto dei comodi negativi Il terreno oggetto di stima necessita della presenza di opere di sistemazione dello stesso con opere di muri di sostegno, sistemazione idraulica, tenuto conto del dilivello con pendenza di circa il 23%. Per cui al valore ordinario della area edificabile verrà apportata una detrazione del 15%

VUR = valore ordinario x 15% = €/mq 135 x 15% = €20,25

Valore reale = €/mq 135 - €20,25 = €/mq 114

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.310,00 x 114,00 = **149.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 149.340,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 149.340,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.310,00	0,00	149.340,00	149.340,00
				<b>149.340,00 €</b>	<b>149.340,00 €</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: **€ 149.340,00**

**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: **€ 22.401,00**

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: **€ 126.939,00**



data 12/12/2017

il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe Liuzzi

