



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 togliaiti n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo (Corpo B) con fabbricati pertinenza esclusiva destinati in modo durevole a servizio del terreno (**Corpo A appartamento - corpo C ricovero animali**).

Corpo A

Fabbricato agricolo (appartamento) a CAMMARATA, frazione c.da Tummarano, della superficie commerciale di **102,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato economico adiacente all'immobile ricovero animali si trova in modesto stato di conservazione e vetustà.

E' composto da tre camere, wc e cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di h 2,90 - 373.

Identificazione catastale:

- foglio 67, particella 559, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza mq 87, rendita 187,84 Euro, indirizzo catastale: contrada Tumarrano, piano: t., intestato [REDACTED] derivante da costituzione del 14/06/2004 protocollo n. AG 0134453 in atti dal 14/06/2004.

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1973.

A.1

altro terreno, composto da corte , sviluppa una superficie commerciale di **17,87** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 559 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: c.da Tumarrano, intestato [REDACTED]

B

Corpo B

terreno agricolo a CAMMARATA, frazione c.da Tummarano, della superficie commerciale di **27.765,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo ubicato in c.da Tumarrano con fabbricati di pertinenza esclusiva poichè destinati in modo durevole al servizio del terreno stesso.

Il terreno agricolo ubicato in c.da Tumarrano ha accesso dalla strada provinciale n. 26, il terreno si trova a pochi km da Cammarata e dalla S.S. AG-PA 189. Il terreno si trova nella zona climatica D 378 mt s.l.m con orografia pianegginate il clima è tipico della zona interna montana. Le coordinate sono GIS 37,628841-13,726166. Il terreno è di dimensione regolare, con giacitura collinare pianeggiante, ed esposizione a sud - ovest.

Identificazione catastale:

- foglio 67, particella 558, (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie ha 02,are 74 ca 45 reddito agrario 42,52 €, reddito dominicale 120,48 €, intestato [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.

Cronistoria dati catastali. Variazione del 14/05/2014 trasmissione dati Agea; Tipo mappale del 17/05/2014 AG 106544 in atti dal 17/05/2004; Frazionamento del 21/11/1994 in atti dal 21/11/1994; Frazionamento del 14/10/1993 in atti dal 14/10/1993; frazionamento in atti dal 04/09/1991 n. 2197; Impianto meccanografico del 21/07/1984.

- foglio 67, particella 558, (catasto terreni), porzione AB, qualità classe uliveto 2, superficie are 0,3 ca 20, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.

Cronistoria dati catastali. Variazione del 14/05/2014 trasmissione dati Agea; Tipo mappale del 17/05/2014 AG 106544 in atti dal 17/05/2004; Frazionamento del 21/11/1994 in atti dal 21/11/1994; Frazionamento del 14/10/1993 in atti dal 14/10/1993; frazionamento in atti dal 04/09/1991 n.2197; Impianto meccanografico del 21/07/1984.

•

Presenta una forma regolare, una orografia pianeggiante, una tessitura prevalente di medio impasto, il terreno è coltinato a seminativo.

C

Corpo C

ricovero animali a CAMMARATA, frazione c.da Tummarano, della superficie commerciale di **102,93** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.40. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 559 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 290,00 Euro, indirizzo catastale: c.da tumarrano, piano: terra, intestato [REDACTED] derivante da costituzione del 14/06/2004 protocollo n.AG134453 in atti dal 14/06/2004 n. 1410.1/2004
- foglio 67 particella 559 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: c.da tumarrano, piano: terra, intestato [REDACTED] derivante da costituzione del 14/06/2014 protocollo n. Ag 134453 in tti dal 14/06/2004 n 1410.1/2014

•

- **l'immobile costruito per il ricovere animali e progettato per stalle per 14 capi grossi e 5 vitelli . la stalla si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.**

•

Trattasi di corte di pertinenza

altro terreno, composto da corte , sviluppa una superficie commerciale di 17,87 Mq.

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27.974,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,87 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.642,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 183.296,13
Data della valutazione:	12/12/2017



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità di [REDACTED] in qualità di proprietario.

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 **volontaria** attiva, iscritta il 10/05/2007 a Agrigento ai nn. 12459/3132, a favore di [REDACTED] rivante da mutuo fondario.

Importo ipoteca: €260.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/08/2015 a Agrigento ai nn. 13634/968, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: €200.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 13/06/2014 a conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. 9431/7512, a favore di [REDACTED]

pignoramento, trascritto il 05/02/2016 a conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. 1646/1654, a favore di [REDACTED]

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 03/05/2007), con atto stipulato il 03/05/2007 a firma di notaio Saporito Giovanni di Palermo ai nn. 10406/3651 di repertorio, trascritto il 10/05/2007 ad Agrigento ai nn. 12458/8340, in forza di atto di compravendita.

Da potere [REDACTED] per averlo ricevuto per atto di divisione con atto del 15/05/2014 rep. 8144/506 e trascritto ad Agrigento il 22/05/2014 ai nn 8144/6457 , da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 29/12/1995 fino al 15/05/2004), con atto stipulato il 29/12/1995 a firma del notaio Luigi Cecala ai nn. 56854 di repertorio, trascritto il 20/01/1996 ad Agrigento ai nn. 1436/1285, in forza di atto di divisione.

Atto di divisione dai signo [REDACTED]

[REDACTED]
per la quota di 250/1000 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 07/04/2004 fino al 03/05/2007), trascritto il 15/05/2007 ad Agrigento ai nn. 12889/8530, in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 13, intestata [REDACTED] per lavori di costruzione fabbricato rurale con concimaia in c.da Tumarrano, presentata al comune di Cammarata il 29/11/1972 con il n. 80 di protocollo, rilasciata il 23/03/1973 con il n. 13 di protocollo, agibilità del 10/06/1974 con il n. del 26/05/1974 di protocollo.

Licenza edilizia n. 13 del 23/03/1973 per fabbricato rurale con parere della commissione edilizia del 18/01/1973, visto parere dell'ufficiale sanitario del 18/01/1973 ai sensi della legge 17 agosto 1972 n. 1150 modificata dalla legge 06/08/1967 n. 765. Visto il provvedimento del Genio Civile di Agrigento n. 4789 del 28/2/1973. Il fabbricato è stato costruito sulla particella 41 del foglio di mappa 67. Altresì oggi i I fabbricati sono censiti al foglio 67, particella 559- sub 1-2-3 pertinenti ed esclusive poichè destinate in modo durevole al servizio del terreno stesso (foglio 67, particella 558, ex particella 373/A)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 2 del 11/01/2005 e n. 24 DEL 06/06/2007, l'immobile ricade in zona E2 VERDE AGRICOLO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Consentita la destinazione d'uso agricola. Sono consentiti con singole concessioni gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di trasformazione consentita di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione. La densità fondaria è di 0,03. Ai sensi del decreto dir. n. 116/cru del 08/10/2003 assessorato Territorio e Ambiente che recepisce l'art. 22 e successive modifiche nelle zone a destinazione agricola a verde agricolo dei piani regolatori generali sono ammesse impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere di risorse locali tassativamente dello strumento urbanistico. Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi del comma precedente devono rispettare altresì il rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà per l'insediamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMMARATA C.DA TUMARRANO, FRAZIONE C.DA TUMRRANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo (Corpo B) con fabbricati pertinenza esclusiva destinati in modo durevole a servizio del terreno (**Corpo A appartamento - corpo C ricovero animali**).

Corpo A

Fabbricato agricolo (appartamento) a CAMMARATA, frazione c.da Tummarano, della superficie commerciale di **102,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato economico adiacente all'immobile ricovero animali si trova in modesto stato di conservazione e vetustà.

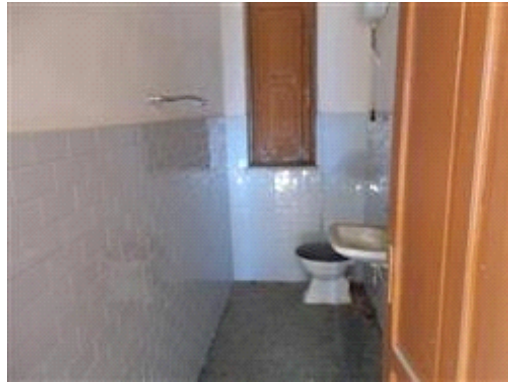
E' composto da tre camere, wc e cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di h 2,90 - 373.

Identificazione catastale:

- foglio 67, particella 559, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza mq 87, rendita 187,84 Euro, indirizzo catastale: contrada Tumarrano, piano: t., intestato [REDACTED] derivante da costituzione del 14/06/2004 protocollo n. AG 0134453 in atti dal 14/06/2004.

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1973.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 185 5 km

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

molto scarso

luminosità:

scarso

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale: molto scarso

servizi: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno scarso

infissi interni: singola anata batatente realizzati in legno mediocre

manto di copertura: realizzato in laterizi con coibentazione in assente mediocre

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento mediocre

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello scarso

rivestimento interno: posto in W.C. realizzato in CERAMICA molto scarso

pareti esterne: costruite in blocchi forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in inotnaco di calce tipo li vigni mediocre

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V scarso

idrico: sottotraccia mediocre

termico: assente

Delle Strutture:

fondazioni: c.a scarso

strutture verticali: costruite in c.a. scarso

CLASSE ENERGETICA:



[284 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
immobile	87,00	x	100 %	=	87,00
Totale:	87,00				87,00



ACCESSORI:

altro terreno, composto da corte , sviluppa una superficie commerciale di **17,87** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 559 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: c.da Tumarrano, intestato a [REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico valore medio sintetico monoparametrico

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 cammarata c.da Tumarrano.

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 medio

per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come Omi Gepoi dell'agenzia dell'entrate ,

I valori desunti sono i seguenti;

OMI Gepoi min €/mq 400,00 max 600,00 €/mq

Valore unitario medio €/mq 550,00

Correttivo al valore ordinario :

Considerando lo stato di conservazione ed vetustà dell'immobile che si trova in sufficiente stato di conservazione verrà

applicato di coefficiente di di 0,90 al valore ordinario dell'immobile.

Valore reale dell'immoblie = €/mq 550,00 x 0,90= €/mq 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,00	x	500,00	=	43.500,00
Valore superficie accessori:	17,87	x	500,00	=	8.937,00
					52.437,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.437,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.437,00**

BENI IN CAMMARATA C.DA TUMARRANO, FRAZIONE C.DA TUMRRANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Corpo B

terreno agricolo a CAMMARATA, frazione c.da Tummarano, della superficie commerciale di **27.765,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo ubicato in c.da Tumarrano con fabbricati di pertinenza esclusiva poichè destinati in modo durevole al servizio del terreno stesso.

Il terreno agricolo ubicato in c.da Tumarrano ha accesso dalla strada provinciale n. 26, il terreno si trova a pochi km da Cammarata e dalla S.S. AG-PA 189. Il terreno si trova nella zona climatica D 378 mt s.l.m con orografia pianegginate il clima è tipico della zona interna montana. Le coordinate sono GIS 37,628841-13,726166. Il terreno è di dimensione regolare, con giacitura collinare pianeggiante, ed esposizione a sud - ovest.

Identificazione catastale:

- foglio 67, particella 558, (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie

ha 02,are 74 ca 45 reddito agrario 42,52 €, reddito dominicale 120,48 €, intestato a [REDACTED]
derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.

Cronistoria dati catastali. Variazione del 14/05/2014 trasmissione dati Agea; Tipo mappale del 17/05/2014 AG 106544 in atti dal 17/05/2004; Frazionamento del 21/11/1994 in atti dal 21/11/1994; Frazionamento del 14/10/1993 in atti dal 14/10/1993; frazionamento in atti dal 04/09/1991 n. 2197; Impianto meccanografico del 21/07/1984.

- foglio 67, particella 558, (catasto terreni), porzione AB, qualità classe uliveto 2, superficie are 0 3 ca 20, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 21/07/1984.

Cronistoria dati catastali. Variazione del 14/05/2014 trasmissione dati Agea; Tipo mappale del 17/05/2014 AG 106544 in atti dal 17/05/2004; Frazionamento del 21/11/1994 in atti dal 21/11/1994; Frazionamento del 14/10/1993 in atti dal 14/10/1993; frazionamento in atti dal 04/09/1991 n.2197; Impianto meccanografico del 21/07/1984.

•
Presenta una forma regolare, una orografia pianeggiante, una tessitura prevalente di medio impasto, il terreno è coltinato a seminativo.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.





COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 185 5 km

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

scarso

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
semiantivo	27.445,00	x	100 %	=	27.445,00
uliveto	320,00	x	100 %	=	320,00
Totale:	27.765,00				27.765,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico.

In tale procedimento il valore di mercato di un terreno viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di terreni simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare terreno oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

Il fondo rustico verrà stimato considerando l'eventuale azienda agraria, che potrà operare su di esso, la stima verrà effettuata a cancello aperto considerando, 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 individuabile nei singoli lotti con superficie fino a 20.000 mq (ha 2) con un valore inversamente proporzionale alla dimensione del fondo.

In particolare il territorio di Cammarata che si trova s.l.m di circa 350 mt il terreno oggetto di stima si trova in una zona di buona produzione agricola, con pendenza in lieve inclinazione da 347 mt a 354 mt sul livello del mare.

Il terreno ha una fertilità buona, una forma regolare con una facilità di lavorazione agraria, giacitura in pendenza, esposizione nord-est.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

VM= valore unitario ordinario (euro/mq) x superficie x coefficienti di differenziazione+- Aggiunte o detrazioni

Valore unitario = valore medio ordinario dei prezzi pagati per immobili simili

C= coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno

Valore unitario al mq

Le fonti informazione;

Vam Valore agricolo medio agenzia delle entrate REGIONE agraria 3

seminativo 4800,00 €/ha

oliveto 13.000,00 €/Ha

Tali valori verranno rivalutati moltiplicandoli per un coefficiente di rivalutazione (studio dell'università di Salerno Pubblicato exo edizione)

per renderli inerenti ai valori di mercato Tale coefficiente viene individuato in 2,06. in quanto i valori venali sono statisticamente circa 2,06 $Coef = (. \text{coff } 1,68 + \text{coeff. } 2,44) / 2 = 2,06$ 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 4800,00 €/ha x 2,06= €9.8000,00 €Ha

Uliveto 13.000,00 €Ha x 2,06= €26.780,00 €Ha

Inea istituto nazionale economia Agraria

seminativo zona colina litoranea min 24.000,00 €Ha max 40.000,00€Ha

uliveti min 14.000.00 €Ha Max 22.000,00 €hA

agenzie immobiliari Cammaratan- San Giovanni -

Min 8000,00 €/Ha max 30.000. €/Ha

Listino exeo valori agricoli provincia Agrigento 2017

uliveto min 7.000,00 €/HA max 32.000.000 €/ Ha

seminativo- irrg

min 7.000,00 €/ HA max 20.000.,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 unica particella 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 Cammarata

Normale 0,95

Cattiva 0,90

Ampiezza

Medio app 1,00 il fondo e costituito da due particella unica catastali con diemisione della superficie nella media di appezzamenti della zona

Piccolo app 0,95

Grande app 0,90

Coefficienti applicati

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

Giacitura: acclive	coeff.095	(in quanto con pendenza inferiore al 5%-20)
Accesso: buona	coeff. 1	(è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)
Forma: regolare adeguata)	coeff. 1	(il terreno è accorpato e di forma rettangolare)
Ubicazione eccellente confortevole)	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 = €/ha 30.000 x 0,90x0,95x1 x1 x 1 x1 = €/ha 24.300,00

Uliveto, mandorleto

Tabella A089H - - Uliveto, mandorleto - Tutti i comuni

Fertilità

ottima	1,00
ordinaria	0,90

Giacitura

pianeggiante	1,00
acclive	0,95
mediocre	0,90

Accesso

Buono	1,00
Sufficiente	0,95
Insufficiente	0,90

Esposizione

buona	1,00
normale	0,95
carente	0,90

Ubicazione

Eccellente	1,00
Normale	0,95
Cattiva	0,90

Età

1/3 dall'impianto	1,0	tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925	oltre 2/3 dall'impianto	0,85
-------------------	-----	-----------------------------	-------	-------------------------	------

Densità piante

ordinaria	1,00
irrazionale	0,80

Coefficienti di differenziazione €/HA 32.000, (1x1x1x1x1)= 32.000,00

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 di interesse passeaggistico- agricolo

Per tali caratteristiche si utilizzava un coefficiente applicativo pari ad 1,35 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

seminativo €24.450,00 x 1,35= €/ha 32.980,05 = €/mq 3,29

uliveto €/HA 32.000,00x 1,35=€/HA 43200,00= €/mq 4,3

Valore medio €/mq 3,79

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27.765,00 x 3,70 = 102.730,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.730,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.730,50

BENI IN CAMMARATA C.DA TUMARRANO, FRAZIONE C.DA TUMARRANO

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO C

Corpo C

ricovero animali a CAMMARATA, frazione c.da Tummarano, della superficie commerciale di **102,93** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.40. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 559 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 290,00 Euro, indirizzo catastale: c.da tumarrano, piano: terra, intestato [REDACTED] derivante da costituzione del 14/06/2004 protocollo n.AG134453 in atti dal 14/06/2004 n. 1410.1/2004
- foglio 67 particella 559 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: c.da tumarrano, piano: terra, intestato [REDACTED] derivante da costituzione del 14/06/2014 protocollo n. Ag 134453 in atti dal 14/06/2004 n 1410.1/2014
-
- **l'immobile costruito per il ricovero animali e progettato per stalle per 14 capi grossi e 5 vitelli . la stalla si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.**
-
- **Trattasi di corte di pertinenza**



altro terreno, composto da corte , sviluppa una superficie commerciale di 17,87 Mq.

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 185 5 km

mediocre ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★★☆☆☆☆



panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

AI SENSI dalla legge 90/20 decreti interministeriali del 26 giugno 2015, contenenti:

Gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (d10) non necessitano di APE ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno scarso

infissi interni: singola anta battenti realizzati in legno massello mediocre

manto di copertura: realizzato in letarizio con coibentazione in assente scarso

pareti esterne: costruite in blocchi forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di calce tipo li vigni molto scarso

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento scarso

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V-380V mediocre

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in c.a molto scarso

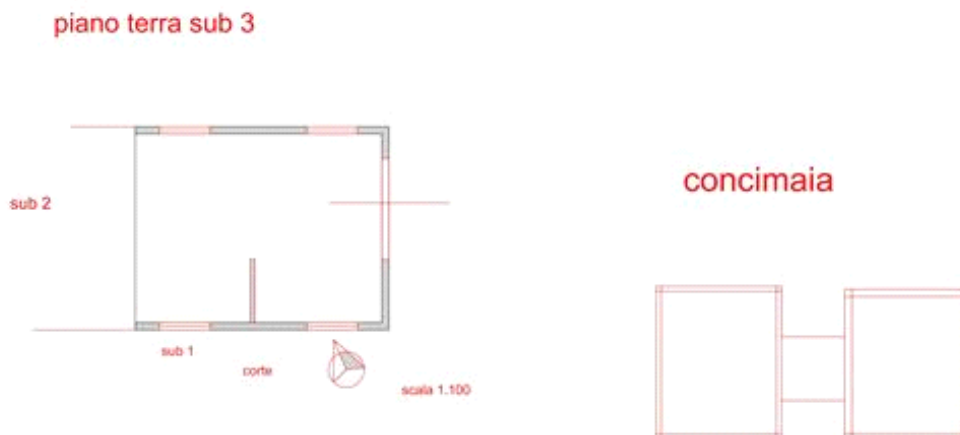
strutture verticali: costruite in c.a mediocre

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
capannone	88,83	x	100 %	=	88,83
concimaia	62,00	x	25 %	=	15,50
corte	662,00	x	2,7 %	=	17,87
Totale:	812,83				122,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima con il valore di mercato del valore di costo.

Il valore di un fabbricato è dato dal valore del terreno e dalle spese da sostenere per l'edificazione, nel caso in stima riguarda un fabbricato esistente; per cui il valore di ricostruzione è dato dalle spese necessarie da sostenere per l'edificazione di un fabbricato avente la stessa funzionalità, considerato nel suo stato di conservazione attuale. Tali spese sono comprensive del costo di costruzione del fabbricato, delle spese generali all'edificazione e del valore di mercato del terreno edificato.

La necessità di tale criterio di stima si adopera nella mancanza di un mercato attivo e continuo di alcune tipologie di fabbricati (fabbricati rurali, fabbricati industriali), tenuto conto del fatto che non esiste o sono insufficienti i prezzi di mercato di beni simili.

Procedimento sintetico del valore di costo.

VK = costo unitario x dimensione del fabbricato x coefficienti di vetustà

Costo di ricostruzione fabbricati industriali 650€/mq

spese generali (profitto impresa, direzioni lavori, concessione edilizia progetto) 15%

VK valore di costo = costo unitario x dimensione del fabbricato x coefficienti di vetustà

Dimensione del fabbricato = mq. 100

Costo di ricostruzione capannone industriale

Costo di cantiere = mq 100 x 650,00 €/mq= €65.000,00

incidenza dell'area 15 % x €65.000,00 = €9.750,00

costo + area edificabile= €65.000 + €9.750,00 = €74.250,00

Coefficiente di vetustà per tenere conto dello stato di censevazione attuale attuale = 30% = €74.250 x 30% = €22.275,00

Vkr valore di costo= €74.250,00- €22.275,00 = €51.975,00

procedimento sinetico monoparametrico

Valore della corte terreno di pertienza 500 €/MQ X superficie commerciale 662 mq x 2,7 = 17 mq

Valore di mercato = 17 mq x 500 mq = €8.500,00

VALORE COMPESSIVO = €51.975,00+ €8.500,00=€ 60.475,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.475,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.475,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.475,00**

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 Cammarat

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,00	17,87	52.437,00	52.437,00
B	terreno agricolo	27.765,00	0,00	102.730,50	102.730,50

C	ricovero animali	122,20	0,00	60.475,00	60.475,00
				215.642,50 €	215.642,50 €

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: **€ 215.642,50**

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: **€ 32.346,38**

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: **€ 183.296,13**

data 12/12/2017

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

