



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca popolare Sant'Angelo

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. ssa D. M. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF:LZZGPP75L08B602M

con studio in CANICATTI' (AG) via togliatti n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

fabbricato in costruzione con terreno pertenziale in *Racalmuto* c.da zaccanello, frazione c.da Zaccanello, della superficie commerciale di **9.635,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

*Il fabbricato iniziato a costruire con la concessione edilizia n.170/1997 del comune di Racalmuto (c.e. rinnovata con altra e successive concessioni edilizia n 55/2008 e c.e. rinnovata a completamento dei lavori con la pratica edilizia 6/2010 protocollo 481 del 14/01/2010 indirizzata al completamento del fabbricato.), si trova ancora allo stato grezzo mancano i lavori di rifinitura interna ed esterna. Mancano i lavori completamento del fabbricato quali la collocazioni di inifssi interni ed esterni , e del pavimento, e la rifinitura ad intonaco civile dei muri interni . Il completamento del tetto e del sistema di copertura , il completamento degli impianti tecnologici ,e il prospetto esterno del fabbricato . Non chè la sistemazione esterna e adiacente allo stesso . Il fabbricato *si trova in modesto stato di conservazione. Il terreno pertenziale ha una otrografia pianeggiante , esposto ad sud - ovest .**

Il terreno non ha libero accesso alla strada pubblica risulta intercluso.

Si precisa che rispetto al pignoramento immobiliare del 23/03/2018 numero di repertorio 584/2018 trascritto ai nn 61147/5140 ;

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare del 23/03/2018 numero di repertorio 584/2018 trascritto ai nn 61147/5140 Identificati è censiti al catasto fabbricati foglio 61 particella 520 sub 2 piano terra (appartamento). E l'immobile (appartamento) censito al c.f. al catasto fabbricati foglio 61 particella 520 sub 3 piano primo facenti parte dello stesso fabbricato, sono stati oggetto di demolizione con concessione edilizia n 170/1997 per demolizione e ricostruzione.

Infatti il fabbricato è stato oggetto di un intervento edilizio con titolo abilitativo in concessione edilizia per esecuzione di opere n 170/1997 , per lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato censito al foglio 61 particella 520 sub 2 e sub 3. E' stata effettuata la comunicazione di inizio dei lavori con istanza di prot. n 3351 del 27/03/1998 . Ed in seguito è stata effettuata la voltura della concessione con istanza prot. n 3843 del 03/04/1998 d

Tale fabbricato non esiste più , in quanto è stato demolito . Nella particella di terreno è stato costruito il fabbricato oggi censito al foglio 61 particella 835 (ex 663) in corso di costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, scala interna, ha un'altezza interna di 2.80 mt. Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 836 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 9439, indirizzo catastale: c.da Zaccanello, intestato**
- *Cronistoria dati catastali; in data 29/04/2011 si è costituito del 29/04/2011 , per presentazione di tipo mappale del 17/01/2001 protocollo n. AG0014249 in atti dal 17/01/2011 presentato il 17/01/2011 (n. 14249.1/2011).*
- *in data 19/02/2000 l'originaria particella di terreno originaria la particella 663 del foglio di mappa 61 c.t. di mq 9630 che è stata oggetto del tipo mappale del 19/02/2000 protocollo n. 216391 in atti dal 19/12/2000 (n. 216391.1/20009. la particella 633 c.t. deriva dal frazionamento della particella 473 foglio di mappa 61 frazionamento del*



25/05/1977 protocollo n. 214831 in atti dal 15/12/2000 (n.30.1/1977).

- Le particelle 836 e particella 835 sulla quale è stato costruito un fabbricato sono appunto ooriginarie dal frazionamento della di terreno particella 473.
- foglio 61 particella 835 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: c.da Zaccanello, [REDACTED] derivante da da costituzione del 29/04 /2011 protocollo n AG0141398
Cronistoria dati catastali; in data 29/04/2011 si è costituito del 29/04/2011 , per presentazione di tipo mappale del 17/01/2001 protocollo n. AG0014249 in atti dal 17/01/2011 presentato il 17/01/2011 (n. 14249.1/2011). I
- In data 19/02/200 ol'roginaria particella di terreno originaria la particella 663 del foglio di mappa 61 c.t. di mq 9630 che è stata oggetto del tipo mappale del 19/02/2000 protocollo n. 216391 in atti dal 19/12/2000 (n. 216391.1/20009. la particella 633 c.t. deriva dal frazionamento della particella 473 foglio di mappa 61 frazionamento del 25/05/1977 protooclo n. 214831 in atti dal 15/12/2000 (n.30.1/1977).
- Le particelle 836 e particella 835 sulla quale è stato costruito il fabbricato sono appunto originarie dal frazionamento della particella 473.
- Coerenze o confini; ad est particella 824-823 , ad ovest particella 665 , ad sud particella661 , a nord particella 280.

L'intero edificio sviluppa t-1 piani, . Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.635,00 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:	€. 325.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 276.250,00
Data della valutazione:	17/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, e il fabbricato si trova alla stato grezzo in corso di costruzione.

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:



atto di asservimento dell'area sita nel comune RACALMUTO identificata al particella 663 (oggi 836) della superficie di 278 mq, a favore del Comune Racalmuto , [REDACTED] ha presentato al sindaco di Racalmuto il progetto di demolizione di un fabbricato rurale e la ricostruzione ai sensi della L.R. n 37/85 insistente sul predetto terreno 663 oggi (oggi particella 836) Dichiarazione ai sensi dell'art.38 D.P.R. del 28 dicembre 2000. con cui dichiara di vincolare in favore del Comune di Racalmuto la superficie ricadente sul fglia 61 particella 663 del terreno predetto in Racalmuto della realizzanta costruzione di cui mq 89, 48 a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge urbanistica 6 agosto 1967 n. 765 .Inoltre che il terreno di mq 9630 non è stato utilizzato a servizio di altre costruzioni ma di essere vincolata al fabbricato edificato con la concessione edilizia n 170 /1997

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 19/04/2018 a Agrigento ai nn. 6114/5140, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo, [REDACTED] derivante da atto giudiziario del tribunale di Agrigento del 23/03/2018 repertorio [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:

Morreale Salvatore

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di assegnazione (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma del notaio M. Nipote ai nn. 21740 di repertorio, trascritto il 16/01/1997 a Agrigento ai nn. 699/658.

Dalla scioglimento della [REDACTED] in particolare la particella 661 ha avuto origine dalla particella 472 e le particelle 836 re 835 sulla quale è stato costruito un fabbricato ,sono orginate dalla particelle 663 ed ad origine dalla particella 473. Dette originarie particelle 472 e 473 e le unità immobiliare censite al foglio di mappa 61 paarticella 520/2 e 520/3 (oggi demolite con concessione del Comune di Racalmuto 170/1997 demolizione e ricostruzione del fabbricato rurale particella 520 sub 2- 3) Con tale concessione edilizia si è costruito il fabbricato oggi censito al c.f al foglio 61 particella 835 , (c.e. n.170/1997) e successive concessioni edilizie n 55 del 10/10/2008 rinnovata a completamento dei lavori con la



pratica edilizia 6/2010 protocollo 481 del 14/01/2010 indirizzata al completato del fabbricato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 170/1997, intestata a [REDACTED] con voltura della concessione a favore di [REDACTED] 3 protocollo n 3843, per lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale ubicato in Racalmuto c.da Zaccanello censito al foglio 61 particella 520 sub 2-3, presentata il 10/10/1997 con il n. 170/1997 di protocollo, agibilità del 10/10/1997 con il n. 170/1997 di protocollo

Concessione edilizia N. 55/2008, intestata a [REDACTED] per lavori di per il completamento del fabbricato in c.da Zaccanello in Racalmuto

Concessione edilizia N. 55/2008, [REDACTED] per lavori di rinnovo della concessione edilizia n 55/2008 del 10/10/2008 per lavori di completamento del fabbricato, presentata il 14/01/2010 con il n. 6/2010 di protocollo, rilasciata il 24/02/2010 con il n. 6/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale di racalmuto n 34 del 28/11/2013 e delibera della commissione straordinaria adottata il 20/03/2014 n 5 , l'immobile ricade in zona D arree per attività produttive sottozona D1 insediamenti produttivi di nuova previsione prg approvato con D.D.G n.102 del 31/07/2018. Norme tecniche di attuazione ed indici: sottozona d insediamenti produttivi di nuova previsione di cui alla tav 14 art v 40 e art 41 norme tecniche zona d art 41.

In particolare l'ufficio tecnico del comune di Racalmuto il responsabile del settore III , certifica che le particelle di terreno censiti al c.t al foglio 61 particella 836 ha la seguente destinazione urbanistica ;

con prg approvato con D.D. G n .102 del 31/07/2018

In particolare la particella 836 ricade in gran parte in zona D- aree attività produttiva - sottozona D1 a insediamenti produttivi di nuova previsione , in minima parte viabilità di nuova previsione.

prescrizioni; D -aree per attività produttive sottozona D1 a insediamenti produttivi di nuova previsione di alla tav 14 art v 40 e art 41 norme tecniche zona d art 41, della tavola 1b delle norme tecniche di attuazione (come d.d.g n 102 del 31/07/2018 con la prescrizione per la zona D da suddividere in art. 41 in art.41 a (interventi produttivi) ein 41 b (attività turistiche ricettive). viabilità di nuova previsione ; di cui all'art.55 de3lla tavola 1b norme tecniche attuative.

Da certificato di destinazione urbanistica del 08/02/2019 protocollo n 1627 del 30/01/2019 Comune di Racalmuto

Piano Regolatore Generale -Norme Tecniche di Attuazione h. Distanza minima dal confine pari a ml 5,00; Distanza minima dal ciglio stradale: e ml 5.00 per strade fino a ml 7.00; e ml 7.50 per strade fino a



ml 15.00; e ml 10.00 per strade oltre i ml 15.00 Art. 39 - Sottozona C3 Le zone classificate C3 individuano interventi di edilizia rada già oggetto di previsione in alcuni ambiti del previgente P.R.G. che ad oggi non risultano completati. La zona C8\$ si attua con i seguenti parametri: a. Estensione minima dell'intervento urbanistico preventivo mq 5.000; b. Tipo edilizio - Rada — Case isolata; c. Lotto minimo ma 1000; Indice di densità territoriale 0,30 mc/ma; Indice di densità fondiaria è di 0,60 mc/ma; o e Distanza minima tra gli edifici non inferiore a ml 10.00; Altezza massima assoluta edifici ml 8,00; © Numero massimo di piani fuori terra n°2 Distanza minima dal confine ml 7,50; j. Rapporto di copertura 0,30; k. Costruzioni accessorie mq 30 I. Distanza minima dal ciglio stradale: e ml5.00 per strade fino a ml 7.00; e ml 7.50 per strade fino a ml 15.00; e ml 10.00 per strade oltre i ml 15.00 Art. 40 - Zona D - Aree per attività produttive Comprende le parti del territorio comunale destinate attività secondarie, attività terziarie, ed attività turistico ricettive. Nell'ambito di tale zona non sono state individuate e localizzate sottozone riferite ad ogni attività al fine di garantire la massima flessibilità delle previsioni urbanistiche in un settore governato da mutevoli e contingenti logiche imprenditoriali. Sono articolate in due sottozone D1 zone produttive di nuova previsione e D2 zone produttive esistenti Art. 41 - Zona D1 - Aree per attività produttive di nuova previsione IL Nell'ambito delle attività secondarie sono consentiti: 30 Comune di Racalmuto — Piano Regolatore Generale -Norme Tecniche di Attuazione a. edifici ed impianti per attività piccolo-industriali ed artigianali di qualsiasi natura purché non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni; b. laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale mostre connessi all'attività di produzione; c. depositi, anche all'aria aperta, e magazzini. Tali attività possono essere attuate con Piani di Insediamenti Produttivi (PIP), mediante piani di lottizzazione convenzionata, redatti ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/1996, d'iniziativa dei privati o di consorzi di imprese artigiane che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate, ovvero ad iniziativa di consorzi o cooperative di operatori che ne chiedano l'assegnazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 30/1997. Ai piani di lottizzazione si applicano in questo caso le disposizioni normative previste dal secondo comma dell'art. 15 della L.R. 34/1996. L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 5.000 mq, ovvero all'intero isolato, se di superficie inferiore, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a. rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3; b. distanza delle costruzioni dai confini del lotto m. 10,00; dalle strade m. 20, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della strada; c. l'altezza Massima delle costruzioni non può superare m. 8, con un massimo di due piani fuori terra; maggiori altezze possono essere assentite, nei limiti strettamente necessari, per motivi tecnici derivanti dal particolare ciclo di lavorazione da effettuare; d. lotto minimo ma. 1.000. I locali tecnici e di servizio, quali cabine elettriche, centrali idriche, serbatoi, locali compressori, guardiole, cabine di prese, silos, non vanno computati ai fini della verifica del rapporto massimo di copertura e possono essere realizzati ad una distanza dai confini interni del lotto inferiore a m. 10,00 ovvero in aderenza. All'interno di ciascun lotto possono essere previsti ulteriori spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode od il proprietario dell'azienda, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 150. All'interno dei predetti ambiti vanno previste, oltre alle eventuali strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie lottizzata. Nell'ambito di ciascun lotto dovranno in aggiunta prevedersi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 18 della Legge 765/67 e ss.mm.li. Vanno previsti adeguati sistemi di smaltimento dei liquami in conformità alla normativa vigente. Nell'ambito delle attività terziarie sono consentiti: a) locali per attività commerciali di media e grande distribuzione, centri commerciali; b) locali per attività di commercio all'ingrosso; 31 Comune di Racalmuto — Piano Regolatore Generale - Norme Tecniche di Attuazione IZa c) attrezzature tecnico-distributive. Tali attività possono essere attuate mediante piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art.15 delle presenti norme o con Accordo di Programma di cui all'art.13 delle presenti norme. L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 5.000 mq, ovvero all'intero isolato, se di superficie inferiore, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a. rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3; b. distanza delle costruzioni dai confini del lotto m. 10,00; c. distanza dalle strade m. 20,00, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della strada; d. l'altezza massima delle costruzioni non può superare mi. 10,00 e. lotto minimo ma. 2.000. . I locali tecnici e di servizio, quali cabine elettriche, centrali idriche, serbatoi, locali compressori, guardiole, cabine di prese, silos, non vanno computati ai fini della verifica del rapporto massimo di copertura e possono essere realizzati ad una distanza dai confini interni del lotto inferiore a m. 10



ovvero in aderenza. All'interno di ciascun lotto possono essere previsti ulteriori spazi per uffici dell'azienda per una superficie non superiore ad un terzo della superficie utile, nonché un solo alloggio per il custode od il proprietario dell'azienda, la cui superficie lorda complessiva non può superare i mq. 150. All'interno dei predetti ambiti vanno previste, oltre alle eventuali strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie lottizzata. Nell'ambito di ciascun lotto dovranno in aggiunta prevedersi i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000 e ss.mm.ii. Vanno previsti adeguati sistemi di smaltimento e depurazione di prima pioggia dei liquami in conformità alla normativa vigente. Nell'ambito delle attività turistico ricettive sono consentiti, strutture di accoglienza quali alberghi motel pensioni e strutture legate alla ristorazione ed al tempo libero. Tali attività possono essere attuate mediante piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art.15 e 16 delle presenti norme o con Accordo di Programma di cui all'art.13 delle presenti norme. L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento estesa almeno 5.000 mq, ovvero all'intero isolato, se di superficie inferiore, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a. Densità territoriale 0,75 mc/ma b. Densità fondiaria 1,00 mc/ma c. Altezza massima delle costruzioni non può superare ml. 11,00 32 Comune di Racalmuto — Piano Regolatore Generale -Norme Tecniche di Attuazione 19, Art. d. Rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/2; e. Distanza delle costruzioni dai confini del lotto m. 10,00; f. distanza dalle strade m. 10,00, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Codice della strada; g. Lotto minimo ma. 2.000; h. Verde parcheggi e servizi 12mq/posto letto. I locali tecnici e di servizio, quali cabine elettriche, centrali idriche, serbatoi, locali compressori, guardiole, cabine di prese, silos, non vanno computati ai fini della verifica del rapporto massimo di copertura e possono essere realizzati ad una distanza dai confini interni del lotto inferiore a m. 10,00 ovvero in aderenza. Nell'ambito delle attività predette potranno essere allocati distributori di carburante per autotrazione. Per tali attività, l'edificazione è disciplinata dall'art.49 delle presenti norme. Su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 8, nei lotti coincidenti con particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento perfezionato alla data di adozione del piano, o già impegnate in tutto o in parte da insediamenti produttivi esistenti, è consentita l'edificazione per singola concessione, nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati, fatta eccezione per il lotto minimo. L'edificazione per singola concessione, in questo caso può prevedere, in luogo della cessione, la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità del 10% della superficie del lotto ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

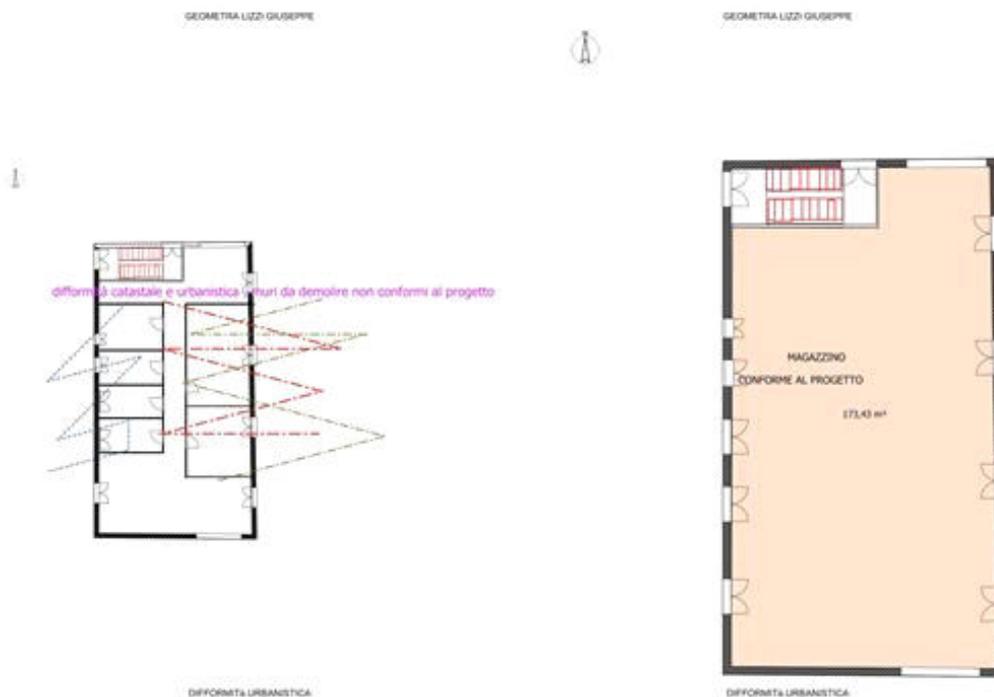
Sono state rilevate le seguenti difformità: Si non costruiti diversi vani o locali al posto di un grande ad unico vano magazzino , non conformi , al progetto e la **relativa concessione edilizia n 170 /1997 che prevedeva un grande locale magazzino al piano terra**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione dei tramezzi interni, e il ripristino del locale magazzino , in un unico grande vane , in conformità al progetto in concessione edilizia n 170/1997

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- demolizione tramezzi: €5.000,00



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva che rispetto al pignoramento immobiliare del 23/03/2018 numero di repertorio 584/ 2018 trascritto ai nn 6114/75140 l'immobili censiti al 61 particella 520 sub 2 piano terra . E l'immobile censiti al c.f. al foglio 61 particella 520 sub 3 piano primo sono stati demoliti .

Sono stati oggetto di un intervento edilizio con titolo abilitativo in concessione edilizia per esecuzione di opere n 170/1997 per lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato censito al foglio 61 particella 520 sub 2-3 primo piano terra. .Con comunicazione di inizio dei lavori con istanza di prot. n 3351 del 27/03/1998 , ed in seguito è stata effettuata la voltura con istanza prot. n [redacted] Tale fabbricato non esiste più , in quanto è stato demolito . Nella particella di terreno è stato costruito il fabbricato oggi censito al foglio 61 particella 835 in corso di costruzione.

L'immobile risulta non **conforme.**





BENI IN RACALMUTO C.DA ZACCANELLO, FRAZIONE C.DA ZACCANELLO

FABBRICATO IN COSTRUZIONE CON TERRENO PERTIENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato in costruzione con terreno pertenziale in *Racalmuto* c.da zaccanello, frazione c.da Zaccanello, della superficie commerciale di **9.635,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

*Il fabbricato iniziato a costruire con la concessione edilizia n.170/1997 del comune di Racalmuto (c.e. rinnovata con altra e successive concessioni edilizia n 55/2008 e c.e. rinnovata a completamento dei lavori con la pratica edilizia 6/2010 protocollo 481 del 14/01/2010 inidirizzoata al completamento del fabbricato.), si trova ancora allo stato grezzo mancano i lavori di rifinitura interna ed esterna. Mancano i lavori completamento del fabbricato quali la collocazioni di infissi interni ed esterni , e del pavimento, e la rifinitura ad intonaco civile dei muri interni . Il completamento del tetto e del sistema di copertura , il completamento degli impianti tecnologici ,e il prospetto esterno del fabbricato . Non ch  la sistemazione esterna e adiacente allo stesso . Il fabbricato *si trova in modesto stato di conservazione. Il terreno pertenziale ha una orografia pianeggiante , esposto ad sud - ovest .**

Il terreno non ha libero accesso alla strada pubblica risulta intercluso.

Si precisa che rispetto al pignoramento immobiliare del 23/03/2018 numero di repertorio 584/2018 trascritto ai nn 61147/5140 ;

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare del 23/03/2018 numero di repertorio 584/2018 trascritto ai nn 61147/5140 Identificati   censiti al catasto fabbricati foglio 61 particella 520 sub 2 piano terra (appartamento). E l'immobile (appartamento) censito al c.f. al catasto fabbricati foglio 61 particella 520 sub 3 piano primo facenti parte dello stesso fabbricato, sono stati oggetto di demolizione con concessione edilizia n 170/1997 per demolizione e ricostruzione.

Infatti il fabbricato   stato oggetto di un intervento edilizio con titolo abilitativo in concessione edilizia per esecuzione di opere n 170/1997 , per lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato censito al foglio 61 particella 520 sub 2 e sub 3. E' stata effettuata la comunicazione di inizio dei lavori con istanza di prot. n 3351 del 27/03/1998 . Ed in seguito   stata effettuata la voltura della concessione con istanza prot. n 3843 del

Tale fabbricato non esiste pi  , in quanto   stato demolito . Nella particella di terreno   stato costruito il fabbricato oggi censito al foglio 61 particella 835 (ex 663) in corso di costruzione.

L'unit  immobiliare oggetto di valutazione   posta al piano terra e primo, scala interna, ha un'altezza interna di 2.80 mt. Identificazione catastale:



- foglio 61 particella 836 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 9439, indirizzo catastale: c.da Zaccanello, intestata [REDACTED]
Cronistoria dati catastali; in data 29/04/2011 si è costituito del 29/04/2011 , per presentazione di tipo mappale del 17/01/2001 protocollo n. AG0014249 in atti dal 17/01/2011 presentato il 17/01/2011 (n. 14249.1/2011).
- in data 19/02/2000 l'originaria particella di terreno originaria la particella 663 del foglio di mappa 61 c.t. di mq 9630 che è stata oggetto del tipo mappale del 19/02/2000 protocollo n. 216391 in atti dal 19/12/2000 (n. 216391.1/20009. la particella 633 c.t. deriva dal frazionamento della particella 473 foglio di mappa 61 frazionamento del 25/05/1977 protocollo n. 214831 in atti dal 15/12/2000 (n.30.1/1977).
- Le particelle 836 e particella 835 sulla quale è stato costruito un fabbricato sono appunto ooriginarie dal frazionamento della di terreno particella 473.
- foglio 61 particella 835 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: c.da Zaccanello, intestata [REDACTED] derivante da da costituzione del 29/04 /2011 protocollo n AG0141398
Cronistoria dati catastali; in data 29/04/2011 si è costituito del 29/04/2011 , per presentazione di tipo mappale del 17/01/2001 protocollo n. AG0014249 in atti dal 17/01/2011 presentato il 17/01/2011 (n. 14249.1/2011). I
- In data 19/02/200 ol'roginaria particella di terreno originaria la particella 663 del foglio di mappa 61 c.t. di mq 9630 che è stata oggetto del tipo mappale del 19/02/2000 protocollo n. 216391 in atti dal 19/12/2000 (n. 216391.1/20009. la particella 633 c.t. deriva dal frazionamento della particella 473 foglio di mappa 61 frazionamento del 25/05/1977 protooclo n. 214831 in atti dal 15/12/2000 (n.30.1/1977).
- Le particelle 836 e particella 835 sulla quale è stato costruito il fabbricato sono appunto originarie dal frazionamento della particella 473.
- Coorenze o confini; ad est particella 824-823 , ad ovest particella 665 , ad sud particella661 , a nord particella 280.

L'intero edificio sviluppa t-1 piani, . Immobile costruito nel 1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

negozi al dettaglio

mediocre

COLLEGAMENTI

superstrada distante 11 km strada ss 640

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pessimo

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Da collocare

infissi interni: Da collocare

manto di copertura: Da completare

pavimentazione interna: Da collocare

portone di ingresso: da collocare

scale: inetrna. Da completare

Degli Impianti:

elettrico: da completare , sono stati collocati parte dei tubi sottotraccia

termico: Da collocare

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

pessimo

strutture verticali: costruite in c.a.

molto scarso

travi: costruite in c.a.

nella media

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
fabbricato	196,00	x	100 %	=	196,00
terreno particella 836	9.439,00	x	100 %	=	9.439,00
Totale:	9.635,00				9.635,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima con il valore di mercato del valore di costo.

Preliminarmente ,si sottolinea come il valore di mercato degli immobili sarà pari al valore di mercato del fabbricato (particella 835) ancora in costruzione , più il valore di mercato dell'area vincolata (particella 836 terreno) al fabbricato .

Il valore di mercato del fabbricato verrà determinato tramite il procedimento di stima economica del valore di costo.

Il valore di mercato del terreno vincolato al fabbricato verrà determinata tramite il metodo del valore di mercato comparative di aree edificabili simili, considerando il valore commerciale della superficie vendibile ,calcolato tramite le norme ex uni 10750:2005 O SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE SCV , SECONDO IL PROSPETTO SEGUENTE;

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale dell'immonbile verrà determian secondo le norme ex uni 10750:2005 O SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE SCV , SECONDO IL PROSPETTO SEGUENTE



A) superficie commerciale;

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato dell'immobile e dell'area edificabile rimanente e all'edificazione del fabbricato. sarà determinata;

Secondo il calcolo della superficie commerciale sommando; ai sensi delle norme ex uni 10750:2005 si considerando i coefficienti seguenti per la stima della superficie commerciale

la superficie netta calpestabile e muri divisorii	100%
superficie dei muri esterni in case non indipendenti	100%
la superficie di balconi e terrazze	25%
patii , giardini	35%
verande	60%
superficie lorda di aree di pertinenze	10%

Calcolo del valore di mercato tramite il procedimento del valore di costo del fabbricato

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 similie comunque in fase di costruzione e completamente come la stima in oggetto.

Procedimento sintetico del valore di costo o ricostruzione.

VK = costo unitario x dimensione del fabbricato

si considerano fabbricati industriali e commerciali.

costo di costruzione dei fabbricati industriali per dimensione max 500 mq

valore fabbricati industriali la mq min €/mq 500,00 al max €/mq 700,00

costo di costruzione fabbricati uso commerciale da €/mq 1.000,00 max €/mq 1.500,00

valore medio unitario €/mq 950,00

Costo di costruzione fabbricati industriali 950,00 €/mq + 15% spese generali relativi ad gli oneri di progetto costo di costruzione profitto d'impresa area edificabile , contributo oneri di urbanizzazione

Spese generali = €/mq 950,00 x 0.15 = €/mq 138,05

Costo di costruzione totale = €/mq 950,00 + €/mq 138,00 = €/mq 1.088,00

VK valore di costo = costo unitario x dimensione del fabbricato

Dimensione del fabbricato =

pt = mq 189

primo piano = 100mq + 50 mq = 150 mq

Totale mq 390

Costo di costruzione del fabbricato

Costo di cantiere = (mq 390 x 1088,00 €/mq) = €424.320,00

considerando che il fabbricato è in fase di costruzione e quindi incompleto il valore al €/mq verrà ridotto di coefficiente di riduzione del - 55 % ,per tenere conto dello stato in cui si trova l'immobile .

Valore unitario al mq = €/mq 1.088,00 x (-50%) = €/mq 544,00 - €/mq 544,00 = €/mq 544,00

valore unitario nello stato in cui si trova = 1088,00 - €/mq 544,00 = €/mq 544,00



vm fabbricato=€/mq 544.00 x 390 mq= €212.160,00

Calcolo della supercie commerciale terreno vincolato.

Considerando che il fabbricato è stato costruito sulla particella 663 (oggi particella 836)

che la stessa particella di terreno 663 oggi particella 836) è stata vincolata al fabbricato con dichiarazione di vincolo

Considerando la superficie commerciale del terreno pari al 35% della consistenza dello stesso

*Superficie commerciale terreno= 9430 mq * 35%= mq 3300 superficie di terreno pertinenza vendibile*

Calcolo del valore di mercato dell'area di terreno di pertinenza. €/mq

1) metodo valore di mercato per aree simili.

in tale metodo il valore di mercato di un area edificabile è determinato mediante il confronto sulla base di un parametro tecnico ed economico , con le aree simili applicando proporzione seguente;

sommatoria dei valori di mercato delle are simili : sommatoria dei prezzi aree e simili= valore ordinario di mercato dell'aerea in oggetto : prezzo relativo all'area in oggetto

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

*VM =(sommatoria dei valori / sommatoria) * prezzo*

Valore di mercato = VM = VU x prezzo

Valori presi a riferimento

1) agenzia immobiliare

Proponiamo in vendita lotto industriale di 15.500 mq circa confinante all'autostrada Canicattì-Agrigento (SS640), più avanti del centro commerciale Le Vigne. Il lotto è posizionato all'uscita dello svincolo, in un punto strategico, vanta un forte impatto visivo ed è ideale per chi vuole costruire una fabbrica, un centro smistamento merci o un piccolo polo commerciale. Vi è la possibilità di vendita anche di un singolo lotto di 5.000 mq. La richiesta 32.00€

superficie prezzo al mq 32

2) Agenzia immobiliare

Proponiamo in Vendita splendido terreno edificabile sia commerciale artigianale ed industriale posizionato nella strada statale 640 a pochi passi dal centro commerciale le vigne , il terreno di cui proponiamo vanta numerose caratteristiche oltre l'impatto visivo si trova pianeggiante ed a pochi centinaia di metri dallo svincolo autostradale. La richiesta 330.000.00€ estensione mq 11.000

superficie prezzo al metro €/mq29

3) agenzia immobiliare di canicattì

VENDESI TERRENO COMMERCIALE USCITA PER AGRIGENTO. Proponiamo in vendita splendido lotto commerciale edificabile in Contrada Gulfi Vito Soldano S.S.122 92024 Canicattì (Ag) di mq 10.000 circa prezzo di vendita 380.000,00 trattabili .

prezzo al mq/mq 69,00

Valore medio dei prezzi al mq = (€/mq32,00+€/mq 29,00 mq + 69€/ mq) /3= €/mq43,33

Al valore medio al mq si possono apportare delle correzioni al valore ordinario , in particolare l'area oggetto di stima rispetto alle altre areasimili prese a confronto ha delle carateristiche diverse quali;

- e minore estensione

- ha una forma iregoalre

Si applicheranno per cui i seguenti coefficienti corretivi ;



**la dimensione minore e la necessità di un piano di lottizzazione che riduce la domanda del -10%*
**per maggiore domande per l'eseguità delle are + 1%*
**minori opere di sbancamento e sfruttamento tecnico dovuto ad opere infrastrutturali esistenti nella zona + 1*
**coefficiente di differenziazione globale per è pari alla somma algebrica dei coefficienti = -8%*
 $VM = \text{valore unitario applicabile alla area presa in esame} = \text{€/mq } 43,00 \times (-8\%) = 35,44 \text{ €/mq}$
arrotondato 36€/mq
Il valore di mercato del terreno vincolato al fabbrico sarà= superficie . commerciale 3300mq x €/mq 36,00 =€118.000,00
Valore totale dell'immobile = fabbricato + terreno = VM= € 212.160,00+ €118,000=€330.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **330.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 330.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 330.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato in costruzione con terreno pertenziale	9.635,00	0,00	330.000,00	330.000,00
				330.000,00 €	330.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 325.000,00**

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: **€ 48.750,00**

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: €. 276.250,00

data 17/05/2019

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

