



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca popolare Sant'Angelo

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. ssa D. M. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

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 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno industriale a RACALMUTO, frazione c.da zaccanello, della superficie commerciale di **4.777,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il terreno edificabile si trova ubicato a pochi metri dello strada statle n 640 , nella zona D industriale del prg del comune di Racalmuto, in zona e nelle vicinanze di altre attività e capannoni commerciali e industriali.

L, orografia e pianeggite , la forma irregolare trapeziodale e reggiugibile per mezzo della strada complanare interna alla zona industriale .

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 636 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4777, reddito agrario 6,17 €, reddito dominicale 30,86 €, indirizzo catastale: c.da zaccanello, in

Cronistoria dati catastali; La particella 661 del foglio di mappa 61 di mq 4777 deriva dal frazionamento della particella 42 di mq 10570 con dati derivanti da frazionamento dl 25/07 /1977 protocollo n 214823 in atti dal 15/12 /2000 (30.1/1977).

- *Cooerenze e confini; particella 665 , particella 824 , particella 836 a nord , strada di accesso pubblica.*

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.777,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.195,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.115,75
Data della valutazione:	17/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero. e accesso libero, non vi è recinzione a delimitarlo.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 19/04/2018 presso conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 6114/5140, a favore di Banca Popolare d Sant'Angelo, [REDACTED] [REDACTED] privante da pignoramento immobiliare atto giudiziario del tribunale di Agrigento del 23/033/2018 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:

[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di scioglimento della società (dal 20/02/1997).

Dalla scioglimento della società [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 rginate dalla particelle 663 e d ad origine dalla aprticella 473. Dette originarioe particelle 472 e 473 La particella 661 del foglio di mappa 61 di mq 4777 deriva dal frazionamento della particella 472 di mq 10570 con dati derivanti da frazionamento dl 25/07 /1977 protocollo n 214823 in atti dal 15/12 /2000 (30.1/1977)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



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 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 661 ha la seguente destinazione urbanistica ;

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

In particolare la particella 661 ricade in gran parte in zona D- aree attività produttiva - sottozona D1 a insediamenti produttivi 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).

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 pervigente 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 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. 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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RACALMUTO, FRAZIONE C.DA ZACCANELLO

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a RACALMUTO, frazione c.da zaccanello, della superficie commerciale di **4.777,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno edificabile si trova ubicato a pochi metri dello strada statle n 640 , nella zona D industriale del prg del comune di Racalmuto, in zona e nelle vicinanze di altre attività e capannoni commerciali e industriali.

L, orografia e pianeggite , la forma irregolare trapeziodale e reggiugibile per mezzo della strada complanare interna alla zona industriale .

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 636 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4777, reddito agrario 6,17 €, reddito dominicale 30,86 €, indirizzo catastale: c.da zaccanello, [REDACTED]

Cronistoria dati catastali; La particella 661 del foglio di mappa 61 di mq 4777 deriva dal frazionamento della particella 42 di mq 10570 con dati derivanti da frazionamento dl 25/07 /1977 protocollo n 214823 in atti dal 15/12 /2000 (30.1/1977).



- **Cooerenze e confini; particella 665 , particella 824 , particella 836 a nord , strada di accesso pubblica.**

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (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

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

porto distante strada statale ss640 a km1

scarso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso



panoramicità:

molto 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
terreno	4.777,00	x	100 %	=	4.777,00
Totale:	4.777,00				4.777,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di mercato dell'area

il valore di mercato di mercato dell'are edificabile ricadante in zona D (sottozona zona DI) del prg del comune di Racalmuto verrà stimata per mezzo di due diverse metodologie o procedure si stima ,

1)- metodo valore di mercato dell' aeree simili prese a confronto

2)- metodo valore di trasformazione dell'area edificabile

il valore finale €/mq di mercato dell'area verra ottenuto come medie dei due valori unitari €/mq trovati.

1) metodo valore di mercato per comparazione di 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;

somm . vm= somm . pr= vmo. pr

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 (+/- aggiunte e detrazioni)

Valori presi a rimerimento- comparative-

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€ estesione mq 11.000



superficie prezzo al metro €/mq 29

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 69,00

Valore medio dei prezzi al mq = (€/mq 32,00 + €/mq 29,00 mq + 69 €/mq) /3 = €/mq 43,33

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

- e minore estensione

- ha una forma irregolare

Si applicheranno per cui i seguenti coefficienti correttivi ;

**la dimensione minore e la necessità di un piano di lottizzazione che riduce la domanda del -10%*

**per maggiore domande per l'eseguità delle aree + 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=valore unitario applicabile alla area presa in esame = €/mq 43,00 x (-8%) = 35, 44 €/mq

arrotondato 36€/mq

2) metodo

Stima Valore di trasformazione dell'area edificabile

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)

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

Tipo di fabbricato commerciale - industriale

dimensione teorica edificabile

Valori unitari applicabili.

Area edificabile mq. 4.777

indice edificabile 0,75 mc/mq

Valore ordinario dei fabbricati della zona

Valore dei capannoni industriali - commerciali

NORMALE min €/mq 500,00 Max €/mq 800,00

Valori Immobiliare .IT capannoni commerciali industriali nuova edificazione

valori min 600,00 euro/mq

valori MAX 900,00 EURO /MQ

Valore medio fabbricato;



$$VM = (600,00 \text{ Euro /mq} + 900,00 \text{ euro/mq}) / 2 = \text{euro/mq } 825,00$$

VALORE MEDIO DI FABBRICATI nuova edificazione valore EURO/MQ 825,00

costo medio di costruzione 300,00 euro/mc

Cubatura massima teorica edificabile $4777 \text{ mq} \times 0,75 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 3582 \text{ mc}$

Superficie lorda di pavimento (altezza lorda 3 ml.) = $3582 \text{ mc} / 3 \text{ m} = \text{mq. } 1.194 \text{mq}$

Superficie coperta (piani realizzabili)

$\text{mq. } 1194 / 2 \text{ piani} = \text{mq. } 597$

superficie commerciale fabbricato; comprensiva delle parti comune e del valore e consistenza commerciale delle opere esterne. Per rendere accessibile l'area con l'applicazione del coefficiente di differenziazione applicabile del 1,25

Calcolo della superficie commerciale lordo vendibile (ex norme uni 107750:2005)

superf. commerciale vendibile = $\text{mq } 1194 \times \text{coeff. } 1,25 = \text{mq } 1492$

Valore del fabbricato teorico edificabile;

$\text{mq } 1492 \times \text{euro/mq } 825,00 = \text{euro } 1.231.321,50$

Costo di costruzione del fabbricato

$\text{mc } 3582 \times \text{euro/mc } 300,00 = \text{€ } 1.074.600,00$

Valore dell'area edificabile;

$VT = VM - K = \text{valore di mercato edificabile} - \text{costo per l'edificazione}$

Valore di trasformazione dell'area = $\text{€ } 1.231.321,00 - \text{€ } 1.074.600,00 = \text{€ } 156.721,00$

Valore al mq di superficie fondaria ordinaria e valore di mercato al mq

$VM = \text{Valore dell'area edificabile} / \text{dimensione dell'area}$

$VM = \text{€ } 156.721,00 / 4777 \text{ mq} = \text{€/mq } 32,81 \text{ arr } \text{€/mq } 33,00$

Valore medio al mq come medie dei valori determinati con i due metodi

1) €/mq 36,00

2) €/mq 33,00

Valore Unitario medio = $(\text{€/mq } 36,00 + \text{€/mq } 33,00) / 2 = \text{€/mq } 34,50 \text{ arr } \text{€/mq } 35,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $4.777,00 \times 35,00 = 167.195,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.195,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.195,00**

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: Racalmuto, osservatori del mercato immobiliare Racalmuto



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	4.777,00	0,00	167.195,00	167.195,00
				167.195,00 €	167.195,00 €

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: **€. 167.195,00**

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: **€. 25.079,25**

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: **€. 142.115,75**

data 17/05/2019

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

