

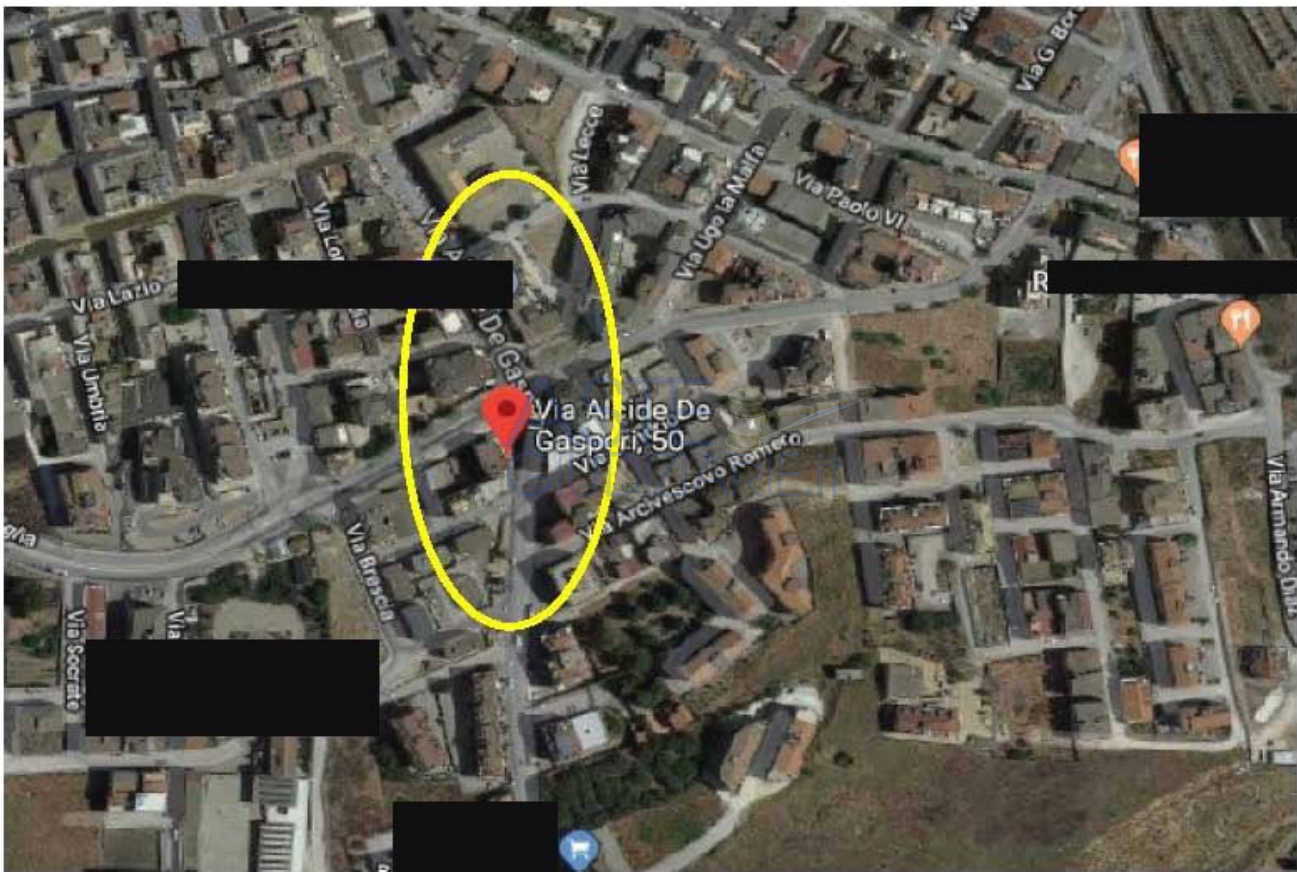
CONCORDATO PREVENTIVO R.G.E. 7/2018



G.F.: Dott.ssa CAPITANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lotto 1



Tecnico incaricato : Ing. SABRINA LA LUMIA  
Iscritto al N. A889 dell'albo Ingegneri Provincia di Agrigento  
Iscritto al N.800 all'Albo del Tribunale di Agrigento



Ing. Sabrina La Lumia C.F. LLMSRN69R42A089N studio : via Giovanni XXIII, 44 Agrigento / pec: [sabrina.lalumia@ingpec.eu](mailto:sabrina.lalumia@ingpec.eu) / tel. 347.0049422





- 5.1 L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '70 con regolare licenza di costruzione n.71 del 1975 e successiva variante n.74 del 1977. Da ricerche effettuate presso gli Uffici tecnici comunali di Canicattì non è stato possibile rintracciare copia dei titoli autorizzativi con i soli numeri dei procedimenti autorizzativi né a nome del costruttore. Dal confronto effettuato in sede di sopralluogo con la planimetria catastale redatta nel 1977, non si rilevano difformità o abusi sul bene.
- 5.2 Sotto un profilo catastale, non risultano irregolarità significative dal confronto della documentazione estratta con lo stato dei luoghi all'infuori di modeste differenze relative a opere interne che non pregiudicano comunque la regolarità urbanistico edilizia del bene. In ogni caso, le stesse sono regolarizzabili con una pratica di variazione catastale.

## 6. PROPRIETA':

Il bene è di piena proprietà del bene, in forza del Decreto di trasferimento del Tribunale di Agrigento del 2/09/2012, depositato in Cancelleria il 3/9/2012, emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento, dott.ssa Mangiameli, nel procedimento con ruolo 159/2007, reg. ad Agrigento il 29/10/2012 al n.1537 serie 4, trascritto in Agrigento il 20/9/2012 al nn.18451/15837 (Atto allegato con il n.6).

## 7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

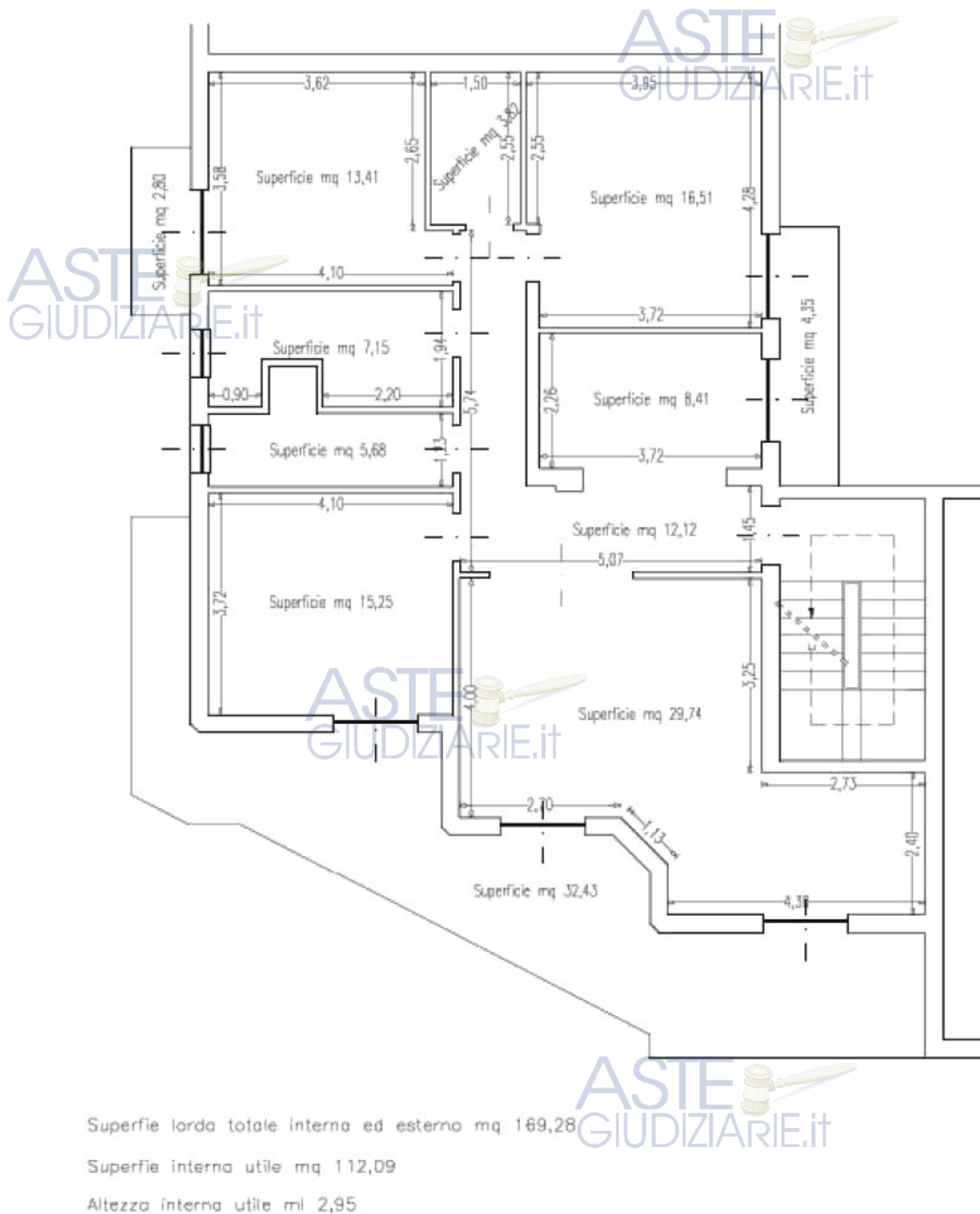
Il Piano Regolatore Generale del Comune di Canicattì è stato adottato dal CC con la deliberazione 5-6 luglio 2002, n.41 e approvato con delibera assessoriale n. 259/DRU del 15/03/2006, con prescrizioni, i cui Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione sono stati modificati con Deliberazioni del CC n.6 del 12/02/2008 e n.13 del 18/3/2008, esecutivi giusta Determinazione Dirigenziale n. 182 del 6/5/2010. L'unità immobiliare ricade nella sottozona "B1" (area urbana da riqualificare). Assenza di vincoli al di là vincolo di zona sismica e di piano paesaggistico componente geomorfologica. Comprende le aree in generale edificate con tessuti urbani completati. Per gli immobili presenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei parametri vigenti.

## 8. SUPERFICIE COMMERCIALE:

**Calcolo della superficie commerciale cespite** (Si intende, in base ad usi e consuetudini, per superficie commerciale la superficie del bene al lordo dei muri esterni ed interni nella misura del 100%, dei muri contigui nella misura del 50%, i balconi si calcolano al 25% e logge e terrazze al 33%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
soggiorno	Sup. reale lorda	41,8029,74	1,00	29,74
Saletta ingresso	Sup. reale lorda	8,41	1,00	8,41
camera matrimoniale	Sup. reale lorda	16,51	1,00	16,51
Camera	Sup. reale lorda	13,41	1,00	13,41
Corridoio	Sup. reale lorda	12,12	1,00	12,12
cucina	Sup. reale lorda	15,25	1,00	15,25
Wc	Sup. reale lorda	5,68	1,00	5,68
Wc	Sup. reale lorda	7,15	1,00	7,15
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,82	1,00	3,82
Balcone	Sup. reale lorda	32,43	0,25	8,10
Balcone	Sup. reale lorda	4,35	0,25	1,08
Balcone	Sup. reale lorda	2,80	0,25	0,70
Muri perimetrali	Sup. reale lorda	17,61	1,00	17,61
		<b>169,28</b>		<b>139,60</b>

9. PLANIMETRIA AGGIORNATA:



## 10. Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: struttura in c.a. - condizioni: buone  
*Solai:* tipologia: latero cemento  
*Balconi:* materiale: soletta in c.a. - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

- Infilssi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: avvolgibili in plastica  
 condizioni: ottime  
*Infilssi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio, intonaci esterni pareti - condizioni buone.  
*Pavimentazione interna:* materiale: ceramiche bicottura, condizioni: ottime  
*Rivestimenti pareti:* ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone.  
*Porta ingresso:* materiale: porta blindata – condizioni buone  
*Portone di ingresso:* tipologia: singola anta a battente, materiale: alluminio - condizioni: buone.  
*Scale di accesso:* posizione: a due rampe, struttura c.a. - condizioni: buone.
- Impianti:
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non disponibile  
*Elettrico:* tipologia: con cavi sotto traccia - conformità: non disponibile  
*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale  
*Idrico:* tipologia: con tubazioni sotto traccia, alimentazione: da rete comunale,  
*Telefonico:* tipologia: inesistente  
*Termico:* tipologia: con piastre radianti in alluminio anodizzato e caldaia unifamiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 11. Criteri di Stima

1. **Stima sintetica a vista** : basata su osservazione del bene ed esperienza del CTU
2. **Stima sintetica comparativa parametrica**: il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.) con riferimento ad unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da fonti di informazione
3. **Capitalizzazione dei redditi**: procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in capitale attuale. Il calcolo viene sviluppato con riferimento ai valori tratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Canicattì zona D1 per unità di civile abitazione in condizioni normali e con riferimento alle superfici lorde (allegato n. 9).

## 12. Fonti di informazione

Ufficio Tecnico di Comune di Canicattì ;  
 Agenzie Immobiliari: Canicattì;  
 Agenzia delle Entrate (Banca dati quotazioni immobiliari).

## 13. Valutazione cespite: Appartamento via De Gasperi, 7

### 1. Stima sintetica a vista:

La sottoscritta ha effettuato ricerche di mercato presso colleghi e agenzie immobiliari operanti nella zona, pervenendo al più probabile valore di mercato del bene.

- Valore corpo:	€ 115.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 115.000,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà :	€ 115.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti bene :

Destinazione	Superficie commerciale	Valore medio unitario *	Coefficiente	Valore equivalente (€)
soggiorno	29,74	€ 640,00	1,00	€ 19.033,60
Saletta ingresso	8,41	€ 640,00	1,00	€ 5.382,40
camera matrimoniale	16,51	€ 640,00	1,00	€ 10.566,40
Camera	13,41	€ 640,00	1,00	€ 8.582,40
Corridoio	12,12	€ 640,00	1,00	€ 7.756,80
cucina	15,25	€ 640,00	1,00	€ 9.760,00
Wc	5,68	€ 640,00	1,00	€ 3.635,20
Wc	7,15	€ 640,00	1,00	€ 4.576,00
Ripostiglio	3,82	€ 640,00	1,00	€ 2.444,80
Balcone	8,10	€ 640,00	1,00	€ 5.184,00
Balcone	1,08	€ 640,00	1,00	€ 691,20
Balcone	0,70	€ 640,00	1,00	€ 448,00
Muri perimetrali	17,61	€ 640,00	1,00	€ 11.270,40
	<b>139,60</b>			<b>€ 89.344,00</b>

\* Il valore medio unitario viene assunto sulla base delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate (vd. Interrogazione allegata di seguito) per compravendite similari della zona e del relativo mercato immobiliare interessato dalla ben nota stagnazione dei prezzi. La scrivente, tenuto conto dei parametri costruttivi, conservativi e manutentivi nonché delle specificità della fattispecie esaminata, ha ritenuto di assumere il valore massimo del range proposto dall'Agenzia (vd. All.to n. 9). Di seguito poi ha elaborato una tabella dei fattori correttivi che tiene conto dei parametri architettonici e funzionali.

### Tabella fattori correttivi

Elementi di deprezzamento	Coefficiente
Piano alto senza ascensore	-5%
Un solo bagno (se l'alloggio è > di 80 mq)	0%
Necessità di manutenzione straordinaria/lavori di rifinitura	0%
Zona poco/non servita da mezzi pubblici	0%
Assenza di impianto di riscaldamento	0%
Mancanza di verde condominiale o pubblico	-5%
<b>Elementi di valorizzazione</b>	
Facilità di posteggio	10%
Ampi balconi utilizzabili	10%
	<b>10%</b>

### Valore venale del bene

Valore medio di mercato	€ 640,00
Superficie commerciale equivalente bene:	139,60
Coefficiente correttivo	1,10
Valore complessivo unità immobiliare:	0%
	<b>€ 98.278,40</b>

## 3. Stima capitalizzazione dei redditi (semplificata):

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate anno 2018/2° semestre - Provincia: Agrigento – Comune: Canicatti – Codice di zona: D1 – Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile – Destinazione: residenziale (allegato 9)



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: CANICATTI

Fascia/zona: [REDACTED]

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	640	L	2,2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	560	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,5	2,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



**Calcolo Capitalizzazione dei Redditi**  
**Cespite via De Gasperi**

RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) =  $(2,2+3)/2 \text{ €/mq} \times 139,60 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 4.355,52$

$r_{\min} = \text{€ } 4.355,52 / (\text{€ } 510 \times 139,60 \text{ mq}) = 0,0611 \text{ (6,11 \%)}$

$r_{\max} = \text{€ } 4.355,52 / (\text{€ } 640 \times 139,60 \text{ mq}) = 0,048 \text{ (4,80 \%)}$

$r_{\text{medio}} = (r_{\min} + r_{\max}) / 2 = 0,0549$

tasso di capitalizzazione  $r = 5,49 \%$  riferito al reddito lordo RL

durata dell'investimento  $n = \text{infinito}$

Stima dell'immobile  $V_m = RL / r = \text{€ } 79.335,51$

**RIEPILOGO**

Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media delle tre stime:

$(\text{€ } 115.000,00 + \text{€ } 98.278,40 + \text{€ } 79.335,51) / 3 = \text{€ } 97.537,97$

Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Cespite: appartamento via De Gasperi</b>	139,60	€ 97.537,97	€ 97.537,97

**VALORE VENALE DEL BENE**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**cespite: Appartamento via De Gasperi** € 97.537,97

in cifra tonda novantasettemilacinquecentoeuro ..... **€ 97.500,00**

Agrigento, 5/04/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
IL CTU



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



CONCORDATO PREVENTIVO R.G.E. 7/2018



T.

G.F.: Dott. ssa CAPITANO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lotto 2



Tecnico incaricato : Ing. SABRINA LA LUMIA  
Iscritto al N. A889 dell'albo Ingegneri Provincia di Agrigento  
Iscritto al N.800 all'Albo del Tribunale di Agrigento



Ing. Sabrina La Lumia C.F. LLMSRN69R42A089N studio : via Giovanni XXIII, 44 Agrigento / pec: [sabrina.lalumia@ingpec.eu](mailto:sabrina.lalumia@ingpec.eu) / tel. 347.0049422



**Beni in Canicattì (AG), c/da Gulfi Carnara  
Lotto 02**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO**

- A. Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **terreni** siti in Canicattì (AG), c/da Gulfi Carnara Identificato in catasto fabbricati al foglio 52 particella **216**, qualità seminativo arboreo, classe 5, superficie are 10 ca 00, reddito dominicale € 1,55, reddito agrario € 0,46, intestato a .....
- Proveniente da istrumento (atto pubblico) del 20/06/1995 protocollo n.149372 in atti dal 3/6/2003 Vendita (n.4674.1/1995), Frazionamento del 17/06/1977 in atti dal 25/11/1999 (n.78.900/1977).  
Coerenze: part.IIa n. 144 a nord, part.325 (stessa proprietà) a sud, est, ovest.
- B. Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **terreni** siti in Canicattì (AG), c/da Gulfi Carnara Identificato in catasto fabbricati al foglio 52 particella **322**, qualità seminativo, classe 3, superficie are 3 ca 50, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario € 0,33, intestato a .....
- Proveniente da Frazionamento del 3/02/2003 protocollo n.122696 in atti dal 3/02/2003 (n.355.1/2003), istrumento (atto pubblico) del 20/06/1995 protocollo n.149372 in atti dal 3/6/2003 rep. 29657 notaio Pecoraro.  
Coerenze: part.IIa n. 325 a nord e a ovest, part.323 a sud, part. 321 ad est.
- C. Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **terreni** siti in Canicattì (AG), c/da Gulfi Carnara Identificato in catasto fabbricati al foglio 52 particella **323**, qualità pascolo, classe 1, superficie are 24 ca 50, reddito dominicale € 3,80, reddito agrario € 1,01, intestato a .....
- Proveniente da: Variazione del 15/05/2014 protocollo n. AG0207904 in atti dal 10/12/2014 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.14597.1/2014), Frazionamento del 3/02/2003 protocollo n.122696 in atti dal 3/02/2003 (n.355.1/2003), istrumento (atto pubblico) del 20/06/1995 protocollo n.149372 in atti dal 3/6/2003 rep. 29657 notaio Pecoraro, Frazionamento del 22/01/1992 protocollo n.24682 in atti dal 3/02/2003 (n.97.1/1992).  
Coerenze: part.IIe nn. 322, 325 a nord, part. 276 a sud, part.IIa 324 ad est, part.IIa 325 ad ovest.
- D. Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **terreni** siti in Canicattì (AG), c/da Gulfi Carnara Identificato in catasto fabbricati al foglio 52 particella **325**, porzione AA, qualità pascolo, classe 1, superficie are 28 ca 13, reddito dominicale € 4,36, reddito agrario € 1,16; porzione AB qualità seminativo, classe 3, superficie are 29 ca 37, reddito dominicale € 8,34, reddito agrario € 2,73, intestato a .....
- Proveniente da: Variazione del 3/06/2014 protocollo n. AG0207905 in atti dal 10/12/2014 Trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n.14598.1/2014), Frazionamento del 3/02/2003 protocollo n.122696 in atti dal 3/02/2003 (n.355.1/2003), istrumento (atto pubblico) del 20/06/1995 protocollo n.149372 in atti dal 3/6/2003 rep. 29657 notaio Pecoraro, Frazionamento del 22/01/1992 protocollo n.24673 in atti dal 3/02/2003 (n.97.1/1992). Frazionamento del 17/06/1977 protocollo n.24662 in atti dal 3/02/2003 (n.78.1/1977).  
Coerenze: part.IIa n. 216 a nord, part.IIe 223, 275 a sud, part.IIa 323 ad est, part.IIe 44 e 137 ad ovest.

**2. DESCRIZIONE BENI:**

I terreni fanno parte di un unico grande appezzamento di proprietà ....., avente complessivamente superficie pari a 9.550,00 mq. Si compone di n.4 particelle prive di alcuna recinzione e delimitazione. Confina a sud con viabilità secondaria parallela alla S.S. 122, dalla quale si ha accesso. Dista circa 3 km dal centro abitato di Canicattì.  
La forma è rettangolare e la giacitura è in discreta pendenza nord-sud. L'esposizione è ottima.  
All'atto del sopralluogo nessuna delle particelle era coltivata né vi insistevano fabbricati di alcun tipo.

Caratteristiche zona:	zona periferica con destinazione mista semindustriale/commerciale con tipologia prevalente di capannoni industriali e grandi fabbricati; si accede comodamente dalla SS 122 mediante accesso diretto e viabilità secondaria.
Servizi della zona:	Nessuno nelle immediate vicinanze ma il centro abitato di Canicattì dista ca 3 km. la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Centro di Canicattì.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Trascrizione del 12/07/2018 nn.11443/9666. Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela rep. n.38039/14960 del 6/7/2018 notaio Trento Paolo di Campobello di Licata.**

Sul bene non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, né vincoli reali o personali che ne possano pregiudicare titolarità o godimento. Vi insiste soltanto il vincolo di destinazione suindicato con il quale la società si è obbligata a destinare i

beni immobili oggetto della presente stima per la durata massima di anni 10 e che comunque non andrà oltre la vendita del compendio immobiliare. Il vincolo è finalizzato a soddisfare esclusivamente le ragioni dei creditori e comunque secondo le modalità indicate nella proposta concordataria, o comunque specificate dai competenti organi concordatari. I beni rimangono, pertanto, in proprietà della società costituente (Ispezione ipotecaria e atto notaio Trento allegati con i nn. 7-8).

### 5. PROPRIETÀ:

PI e CF 00073410847 con sede in Canicattì in via C.Battisti n.13, piena proprietaria del bene, in forza dell'atto del 20/6/95, rep. n. 29657/11110 ai rogiti del notaio Pecoraro, registrato a Canicattì il 7/07/95 al n. 906, trascritto ad Agrigento il 12/7/95 ai nn. 12486/11003, 12485/11002 (Atto allegato con il n. 17).

### 6. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Canicattì è stato adottato dal CC con la deliberazione 5-6 luglio 2002, n.41 e approvato con delibera assessoriale n. 259/DRU del 15/03/2006, con prescrizioni, i cui Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione sono stati modificati con Deliberazioni del CC n.6 del 12/02/2008 e n.13 del 18/3/2008, esecutivi giusta Determinazione Dirigenziale n. 182 del 6/5/2010. Il terreno in oggetto ricade: in quanto alle part.lle 323e 325, in gran parte in zona "D3" (Aree commerciali) e in minor parte su principale viabilità extraurbana; - in quanto alle part.lle 216 e 322, in zona "D3" (Aree commerciali). Inoltre, le part.lle 323 e 325 sono interessate da acquedotto e dalle fasce di rispetto di strada statale e dalla citata viabilità extraurbana oltre ad essere sottoposte, in parte a vincolo paesaggistico. Il terreno rientra tra le componenti del paesaggio agrario (art. 14 delle N.d.A.), in parte tra le aree secondo il D.Lgv. 42/2004 e s.m.i. art. 134, lett.b) – aree di cui all'art.142 e precisamente su fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m- comma 1, lett.c) e in parte tra le aree con livello di tutela 1 (art. 20 delle N.d.A.) del citato Piano paesaggistico.

Si riportano di seguito le relative prescrizioni urbanistiche:

### PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

- **zona "D3" (Aree commerciali):** Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- **nuova viabilità e verde stradale:** si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- **fasce di rispetto stradali:** Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto C) delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- **vincolo paesaggistico:** Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto E) delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- **vincolo di acquedotto, oleodotto, gasdotto:** Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 46 punto H) delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- **«Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento»:** Si rimanda al medesimo Piano meglio indicato in premessa.

### 7. SUPERFICI LOTTO 2

N. Particella	Parametro	Superficie equivalente
216	Sup. reale lorda	1000
322	Sup. reale lorda	350
323	Sup. reale lorda	2450
325 AA	Sup. reale lorda	2813
325 AB	Sup. reale lorda	2937
		<b>9.550 mq</b>

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

#### 8.1 Criteri di Stima:

**Stima sintetica comparativa parametrica:** il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, etc.) con riferimento a fattispecie assimilabili secondo notizie tratte da fonti di informazione ufficiali. Nello specifico, si terrà in debito conto della destinazione urbanistica del fondo e delle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente nonché dei valori medi di mercato delle aree edificabili prendendo come riferimento per la zona interessata la tabella riportante i valori delle aree ai fini del calcolo IMU, allegata alla Delibera di Giunta del Comune di Canicatti n. 32 del 19 marzo 2019 appena pubblicata, di cui si allegano alcuni stralci.

#### 8.2 Fonti di informazione

Ufficio Tecnico di Comune di Canicatti;

Agenzie Immobiliari: Agenzia Metroquadro e ACM Nuova Immobiliare di Canicatti;

Agenzia delle Entrate (Banca dati quotazioni immobiliari).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 8.3 Valutazione cespiti:

Si è scelto, come anzidetto, di prendere come riferimento la deliberazione avente per oggetto l'identificazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili che il Comune ha individuato ai fini IMU. Tali valori tengono conto della zona di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita e dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Si riportano stralci della tabella con allegato contenente i valori per le zone in cui ricade il terreno da stimare:

 <b>CITTA' di CANICATTI'</b> (Libero Consorzio comunale di Agrigento) DIREZIONE II- U.O. TRIBUTI	N. <u>32</u>
	Seduta del giorno <u>19 MAR. 2019</u>

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2019.-**

• la base imponibile dell'IMU è quella prevista dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, comma 3: "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1,3,5 e 6, del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 e dei commi 4 e 5 ....."

**Stabilito** che occorre provvedere all'individuazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini I.M.U. in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti e al personale tenuto necessariamente ad espletare le dovute verifiche;

**Visto** l'art. 5, comma 5, del sopra citato D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992 che testualmente sancisce:

"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

**Visto** l'art. 59, comma 1 lett g), del D.Lgs. n. 446/97, che prevede la facoltà per i Comuni, nell'ambito dell'autonomia regolamentare, di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

**Visto** l'art. 6 del regolamento componenti IMU il quale prevede che con atto di Giunta Comunale vengano definiti annualmente i valori di riferimento minimi per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili;

Zona	Ubicazione	Foglio catastale	If o le mc/mq.	Vincoli limitativi della capacità edificatoria discendenti dal Piano Paesaggistico	Valore	
					in presenza di vincolo	in assenza di vincolo
D3 - Aree commerciali	C.da Cannarozzo	66		in minima parte Tutela 1 (fascia fiume)	€ 14,00	€ 25,00
	C.da Carlino - Guccione - S.S. 123	70-83-84				€ 20,00
	C.da Petrillo - Prolungamento Via Casella	69		in gran parte Tutela 1 (fascia fiume "scatolato")	€ 10,00	€ 25,00
	Via Renzo De Felice	56			€ 5,00	€ 20,00

Zona	Ubicazione	Foglio catastale	If o le mc/mq.	Vincoli limitativi della capacità edificatoria discendenti dal Piano Paesaggistico	Valore	
					in presenza di vincolo	in assenza di vincolo
	Viale Giudice Saetta (lato nord)	53			€ 25,00	
	C.da Gulfi - S.S. 122 (lato nord)	53		in minima parte Tutela 1 (fascia fiume)	€ 14,00	€ 25,00
	C.da Gulfi - Casal Gherardi - S.S. 122 (lato nord)	52		in minima parte Tutela 1 (fascia fiume)	€ 14,00	€ 25,00

**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):**

Considerata la presenza di vincoli per parte della fattispecie esaminata (vd.CDU all.to n.16), si sceglie un prezzo medio tra i valori al mq riportati in tabella per zone in assenza e in presenza di vincoli e si procede quindi con gli adeguamenti e le correzioni della stima alla luce dei parametri intrinseci ed estrinseci del caso.

**Adeguamenti e correzioni della stima**

N. part.	Sup. equivalente	Valore unit./mq	I	E	Valore comples.
216	1000	19,50	1,15	1,10	24.667,50
322	350	19,50	1,15	1,10	8.633,62
323	2450	19,50	1,15	1,10	60.435,37
325 AA	2813	19,50	1,15	1,10	69.389,67
325 AB	2937	19,50	1,15	1,10	72.448,44
<b>Tot.</b>	<b>9.550</b>	<b>186.225,00</b>			<b>235.574,60</b>

**Legenda:**

I: Incremento del valore del 15% per l'accesso diretto del lotto su viabilità stradale, valore aggiunto molto importante per questi terreni.

E: Incremento del valore del 10% per l'ottima esposizione e forma del lotto nel suo insieme.

**8.4 Prezzo base d'asta complessivo del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**TOTALE LOTTO N. 2** € 235.574,60  
 in cifra tonda duecentotrentacinquemilacinquecentoeuro € **235.500,00**

Agrigento, 15 Aprile 2019

**IL CTU**



**ASTE**  
 GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
 GIUDIZIARIE.it



ING. SABRINA LA LUMIA  
 Via Giovanni XXIII, 44  
 92100 AGRIGENTO  
 Tel. 3470049422  
[lalumiastudiotechnico@libero.it](mailto:lalumiastudiotechnico@libero.it)  
[sabrina.lalumia@ingpec.eu](mailto:sabrina.lalumia@ingpec.eu)

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**  
 GIUDICE FALLIMENTARE  
 TRIBUNALE DI AGRIGENTO  
 DOTT.SSA SILVIA CAPITANO

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

COMMISSARIO GIUDIZIALE  
 CONCORDATO PREVENTIVO N.7/18  
 DOTT. ANTONIO BALSAMO

**Oggetto:** Procedura di concordato preventivo iscritta al n. 7/2018 a carico di

Con riferimento alla ctu depositata il 16 u.s. relativa alla procedura in oggetto, la sottoscritta, valutate puntualmente le argomentazioni proposte dall'ing. [redacted] nel merito e la documentazione allegata a supporto, ritiene di poter accogliere le osservazioni sollevate.

Nel dettaglio e con riferimento al terreno di cui al lotto n. 2, la scrivente ha ritenuto congruo, come parametro di riferimento per la fattispecie esaminata, il valore medio di mercato delle aree edificabili che il Comune di Canicattì aveva individuato ai fini IMU nella Delibera di Giunta n. 32 del 19/3/19 e relativi allegati. La relativa tabella allegata riportava (vd. Stralci allegati alla ctu) un prezzo medio di € 14,00 al mq in assenza di vincoli e di € 25,00 al mq in presenza di vincoli.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica esaminato dalla sottoscritta ed allegato alla ctu riportava la presenza di svariati vincoli insistenti sui terreni in oggetto ma non precisava in che misura percentuale tali vincoli interessavano le particelle in esame. In conseguenza, la scrivente ha ritenuto di applicare il prezzo medio del valore medio per come indicato in tabella, individuato in € 19,50 al mq per poi parametrarlo con degli indici correttivi che tenevano conto delle specificità del bene.



Dall'esame approfondito della documentazione prodotta dall'ing. Galatioto, avente come oggetto la percentuale di insistenza dei vincoli, si desume invece che, in effetti, gli stessi interessano in minima parte le particelle e, pertanto, in conseguenza è possibile prendere come riferimento il prezzo medio in assenza di vincoli riportato in tabella.

Dal che si desume che il valore complessivo del lotto 2 è il seguente:

### Valore medio cespiti lotto n. 2 Adeguamenti e correzioni della stima

N. part.	Superficie equivalente	Valore unit./mq	I	E	Valore complessivo
216	1000	25,00	1,15	1,10	31.625,00
322	350	25,00	1,15	1,10	11.068,75
323	2450	25,00	1,15	1,10	77.481,25
325	2813	25,00	1,15	1,10	88.961,12
AA					
325 AB	2937	25,00	1,15	1,10	92.882,62
<b>Tot.</b>	<b>9.550</b>	<b>186.225,00</b>			<b>302.018,74</b>

#### Legenda:

**I:** Incremento del valore del 15% per l'accesso diretto del lotto su viabilità stradale, valore aggiunto molto importante per questi terreni.

**E:** Incremento del valore del 10% per l'ottima esposizione e forma del lotto nel suo insieme.

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico conseguito.

Agrigento, 9/05/ 2019

L'esperto



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

