



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

**FALLIMENTARE**

**405/2016**

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Luisa Vasile

CURATORE:

avv. Fabio Iacopini

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 18/09/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**arch. Lucia Marzano**

CF:MRZLCU65B43F205S

con studio in MILANO (MI) VIA PAULLO, 4

telefono: 0289074041

email: lucia.marzano.arch@gmail.com

PEC: marzano.8213@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 405/2016

# LOTTO 1

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

**A** **Fabbricato diruto (già fabbricato rurale)** in Comune di ZINASCO per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1.

Identificazione catastale:

foglio 15 particella 105 (catasto terreni), qualità/classe fabbricato diruto, superficie 104 mq, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da variazione d'ufficio del 20/10/2017 prot. PV0111787 - trattasi di ex fabbricato rurale (n. 8830.1/2017)

Coerenze: a nord e a est mapp. 103, a sud via Pollini, a ovest mapp. 830

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	275 mc
Consistenza commerciale complessiva accessori:	---
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Data della valutazione:	18/09/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile, visionato solo dall'esterno, risulta libero.

## 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:*

Sentenza di fallimento, trascritta l'11/07/2018 presso Uff. Prov. Pavia - Pubb. Imm. Vigevano n. 26 ai nn. RG 6364 / RP 4294, a favore di Massa dei creditori, contro [REDACTED], derivante da sentenza n. 410/16 del Tribunale di Milano del 19/05/2016 Dep. 20/05/2016.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ----  
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: ----  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ----

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita del 30/12/1996 a firma di Dott. [REDACTED] notaio in Binasco ai nn. Rep. [REDACTED] registrato il [REDACTED] a Milano ai nn. [REDACTED], trascritto il [REDACTED] Vigevano ai nn. [REDACTED]

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Ante ventennio.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Trattandosi di fabbricato rurale realizzato anteriormente all'1 settembre 1967, in base alle ricerche svolte presso gli Uffici comunali, risulta edificato senza alcun titolo edilizio.

##### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 37 del 30/09/2014; l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali del tessuto storico - interventi di ristrutturazione confermativa RTC. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17 PdR destinazioni d'uso art. 11/d1 PdR definizione interventi (vedi allegato CdU).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZINASCO, QUARTIERE ZINASCO NUOVO

**FABBRICATO DIRUTO (GIÀ FABBRICATO RURALE)**

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato diruto (già fabbricato rurale)** a ZINASCO, quartiere Zinasco nuovo, per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1

1. Identificazione catastale:

foglio 15 particella 105 (catasto terreni), qualità/classe fabbricato diruto, superficie 104 mq, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da variazione d'ufficio del 20/10/2017 prot. PV0111787 trattasi di ex fabbricato rurale (n. 8830.1/2017).  
Coerenze: a nord e a est mapp. 103, a sud via Pollini, a ovest mapp. 830

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola; il più importante centro limitrofo è Pavia. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 700 m - Trenord regionali R35  
Pavia - Alessandria

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un piccolo fabbricato diruto, già classificato come rurale, posto su un appezzamento di mq 104 con diritto alla corte comune mapp. 103.

La struttura originariamente in muratura presenta alcuni inserti in cemento armato.

La copertura è realizzata con tetto a due falde, in struttura lignea e rivestimento in coppi di terracotta.

L'immobile è stato visionato solo dall'esterno in quanto ai fini della stima si è ritenuto ininfluente l'accesso all'interno che, peraltro, avrebbe richiesto l'intervento di un fabbro e la messa in sicurezza dell'immobile in evidente stato di abbandono con aggravii di spesa per la procedura.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'ambito urbanistico prevede la sola conferma dei volumi esistenti. È possibile modificare internamente la posizione delle solette. Ai fini della determinazione del valore dell'immobile si è considerato il valore di trasformazione del fabbricato da rurale a residenziale.

Il volume di circa 275 mc e la geometria dello stesso, potrebbero generare due piani di superficie lorda di pavimento (slp) di circa mq 40 ciascuno, oltre a circa mq 20 come sottotetto. In totale una slp di mq 100 con un area a giardino di mq 60 (mq 10 verso corte e mq 50 verso strada).

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate i valori immobiliari al 2° semestre 2017 per abitazioni civili in ottimo stato risultano pari a €/mq 970,00/1200,00.

Le offerte in zona rispecchiano però la non mutata sofferenza del mercato immobiliare della zona.

Vengono individuati i costi di trasformazione per rinnovo o riedificazione sulla base dei dati CRESME, che si attestano a circa € 90/100.000,00 per la realizzazione di un'abitazione indipendente su due piani oltre sottotetto, che potrebbe essere posta sul mercato a un prezzo medio di € 115.000,00.

L'operazione non riveste un carattere di interesse per un operatore immobiliare, ma potrebbe invece essere appropriata per un utilizzo diretto dell'immobile.

La differenza tra i costi di trasformazione e il potenziale valore del nuovo manufatto ottenuto determina il valore dell'immobile esistente pari a € 15.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 15.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Criterio di stima: la valutazione viene effettuata per comparazione ricercando il valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima quanto a superficie, ubicazione, disposizione, destinazione, stato d'uso e stato occupazionale.

Il valore più probabile sarà quello presente con maggior frequenza nel campione esaminato, eventualmente revisionato applicando indici correttivi dettati da situazioni peculiari.

L'indagine comparativa verrà quindi completata facendo riferimento anche ai valori unitari dedotti sia dall'Osservatorio Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che dalle Agenzie immobiliari in rete e locali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, ufficio tecnico di Zinasco, agenzie: locali e online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e Portali immobiliari.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato diruto (già fabbricato rurale)	mc 275	0,00	15.000,00	7.500,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>7.500,00 €</b>

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 1.500,00**

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: **€ 6.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: ----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: ----

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 405/2016

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a TRAPANI, Contrada Rilievo Bonacerame per la quota di:

1/2 di piena proprietà [REDACTED]

1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

**foglio 116 particella 62** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 1480 mq, reddito agrario 2,68 €, reddito dominicale 6,88 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02-06-1977.

Coerenze: a Nord canale Misiliscemi, a Est mapp. 63, a Sud mapp. 94, a Ovest mapp. 61

**foglio 116 particella 63** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 3970 mq, reddito agrario 7,18 €, reddito dominicale 18,45 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02-06-1977

Coerenze: a Nord canale Misiliscemi, a Est mapp. 351, a Sud mapp. 101, a Ovest mapp. 62

**foglio 116 particella 97** (catasto terreni), qualità/classe F.U. accertamento, superficie 260, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02-06-1977

Coerenze: a Nord mapp.li 95 e 96, a Est e Sud mapp. 100, a Ovest mapp. 98

Nota: con diritto all'accessorio (area comune) al mappale 93 stesso foglio, di mq 330 comune ai mapp. 90, 92 e 94 (n.d.r. postilla 3 Atto di Compravendita)

**foglio 116 particella 351** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 1750 mq, reddito agrario 3,16 €, reddito dominicale 8,13 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 02-06-1977

Coerenze: a Nord mapp. 63, a Est e Sud canale Misiliscemi, a Ovest mapp. 101

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a vegetazione spontanea arbustiva.

**B** terreno agricolo a TRAPANI, Contrada Rilievo per la quota di:

1/4 di piena proprietà [REDACTED]

1/4 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

**foglio 139 particella 176** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 500 mq, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 2,32 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 02-06-1977

Coerenze: a Nord mapp. 169, a Est mapp. 428, a Sud mapp. 181, a Ovest mapp. 177

**foglio 139 particella 177** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 1180 mq, reddito agrario 2,13 €, reddito dominicale 5,48 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico 02-06-1977

Coerenze: a Nord mapp. 169, a Est mapp. 176, a Sud mapp. 181 e 285, a Ovest mapp. 163

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a vegetazione spontanea e sterpi.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.140,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.000,00
Data della valutazione:	18/09/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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:

Costituzione di servitù coattiva - Servitù di acquedotto, trascritta il 02/09/2008 a Trapani ai nn. 23456/16579, a favore di ██████████ Ramo Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali con sede in Roma - per la quota di 1/1, contro ██████████ per la quota di 1/2 e ██████████ per la quota di 1/2, derivante da Atto amministrativo della Prefettura di Trapani - Rep. 292 del 26/3/2008.

La formalità è riferita solamente al Corpo A mapp. 351

Costituzione di servitù coattiva - Servitù di acquedotto, trascritta il 02/09/2008 a Trapani ai nn. 23457/16580, a favore di Demanio dello Stato - Ramo Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali con sede in Roma - per la quota di 1/2, contro ██████████ per la quota di 1/2 e ██████████ per la quota di 1/2, derivante da Atto amministrativo della Prefettura di Trapani - Rep. 292 del 26/3/2008.

La formalità è riferita solamente al Corpo A mapp. 62 e 63

### 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:

Sentenza di fallimento trascritta il 11/07/2018 a Uff. Prov. Pavia - Pubbl. Imm. Vigevano n. 26 ai nn. RG 6364 / RP 4294, a favore di Massa dei creditori, contro ██████████, derivante da sentenza n. 410/16 Tribunale di Milano del 19/05/2016 Dep. 20/05/2016.

Per i beni di cui al Corpo A per la quota di 1/1 e per i beni di cui al Corpo B per la quota di 1/2.

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: -----

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, stipulato il 27/08/1976 a firma di ██████████ ai nn. 21290 di repertorio, registrato il 03/09/1976 a Trapani ai nn. 5843, trascritto il 20/09/1976 a Trapani ai nn. casella 14277 Vol. 2308 RG 12932.

Il titolo è riferito solamente al Corpo A mapp. 62, 97, 351

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, stipulato il 27/08/1976 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 21290 di repertorio, registrato il 03/09/1976 a Trapani ai nn. 5843, trascritto il 20/09/1976 a Trapani ai nn. casella 14277 Vol. 2308 RG 12932.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A mapp. 62, 97, 351

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, stipulato il 27/08/1976 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 21291 di repertorio, registrato il 03/09/1976 a Trapani ai nn. 5844, trascritto il 20/09/1976 a Trapani ai nn. casella 14279 Vol. 2308 RG 12934.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A mapp. 63

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, stipulato il 27/08/1976 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 21291 di repertorio, registrato il 03/09/1976 a Trapani ai nn. 5844, trascritto il 20/09/1976 a Trapani ai nn. casella 14279 Vol. 2308 RG 12934.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A mapp. 63

██████████ per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita, stipulato il 27/01/1982 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 23561 di repertorio, registrato il 02/02/1982 a Trapani ai nn. 1021, trascritto il 09/02/1982 a Trapani ai nn. casella 2838 Vol. 2566 RG 2471.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B

██████████ per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita, stipulato il 27/01/1982 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Rep. 23561 di repertorio, registrato il 02/02/1982 a Trapani ai nn. 1021, trascritto il 09/02/1982 a Trapani ai nn. casella 2838 Vol. 2566 RG 2471.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Ante ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n. 42/D.R.U. del 12-02-2010 - D.D. n. 209 del 18-05-2011 di rielaborazione P.R.G. - rettifica Piano Paesaggistico Ambiti 2-3 con D.A. n. 2694 15-06-2017. L'immobile ricade in zona E1-E2-E7 - Ambito naturalistico del fiume Misiliscemi, fascia di rispetto di 150 m di fiumi e torrenti, ambito naturalistico ripariale, livello di tutela 1 art. 20 Nda P. Paesaggistico. Il titolo è riferito solamente al corpo A

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.G. n. 42/D.R.U. del 12-02-2010 - D.D. n. 209 del 18-05-2011 di rielaborazione P.R.G. - rettifica Piano Paesaggistico Ambiti 2-3 con D.A. n. 2694 15-06-2017, l'immobile ricade in zona E1. Il titolo è riferito solamente al corpo B

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRAPANI CONTRADA RILIEVO BONACERAME

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a TRAPANI, Contrada Rilievo Bonacerame per la quota di:

1/2 di piena proprietà (██████████)

1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

**foglio 116 particella 62** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 1480 mq, reddito agrario 2,68 €, reddito dominicale 6,88 €, intestato a ██████████, derivante

da impianto meccanografico del 02-06-1977

Coerenze: a Nord canale Misiliscemi, a Est mapp. 63, a Sud mapp. 94, a Ovest mapp. 61

**foglio 116 particella 63** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 3970 mq, reddito agrario 7,18 €, reddito dominicale 18,45 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 02-06-1977

Coerenze: a Nord canale Misiliscemi, a Est mapp. 351, a Sud mapp. 101, a Ovest mapp. 62

**foglio 116 particella 97** (catasto terreni), qualità/classe F.U. accertamento, superficie 260 mq, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02-06-1977

Coerenze: a Nord mapp.i 95 e 96, a Est e Sud mapp. 100, a Ovest mapp. 98

Nota: con diritto all'accessorio (area comune) al mappale 93 stesso foglio, di mq 330 comune ai mapp. 90, 92 e 94 (n.d.r. postilla 3 Atto di Compravendita)

**foglio 116 particella 351** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 1750, reddito agrario 3,16 €, reddito dominicale 8,13 €, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 02-06-1977

Coerenze: a Nord mapp. 63, a Est e Sud canale Misiliscemi, a Ovest mapp. 101

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a vegetazione spontanea arbustiva.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, come quelle limitrofe. Il più importante centro è Trapani città. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 km SS 115 Trapani-Marsala

nella media 

aeroporto distante 8-10 km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di terreni in stato di abbandono. Su uno di questi insistono i ruderi di un piccolo fabbricato.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori medi individuati dalla Commissione Provinciale di Trapani Regione Agraria 4 e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sono pari €/ha 9.500,00 ovvero € 0,95/mq. Il range dei valori individuati dal listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli 2017 (rilevazioni 2016) ed. EXEO (pag. 11) varia da 5000/ha a € 15000/ha pari a un range tra € 0,5 ed € 1,50 al mq.

Alcune offerte di terreni simili o a questi equiparabili (colture diverse di maggiore pregio, fabbricati rurali più o meno in buone condizioni, presenza di pozzo, ecc...) sono proposte tra € 5,00 ed € 10,00 al mq, per appezzamenti tra i 10.000,00 e i 15.000,00 mq.

Date le caratteristiche di posizione e accessibilità, il Corpo A possiede discreta appetibilità sul mercato. La dimensione di mq 7460,00 e la presenza dei ruderi di un fabbricato da poter riedificare, lo qualifica come di medio interesse. Alla luce dei valori sopra individuati si determina una valorizzazione di €/mq 2,00 oltre a € 2.000,00 a corpo per il fabbricato.

Il valore del Corpo A è determinato pari a € 16.920,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 16.920,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 16.920,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.920,00

BENI IN TRAPANI, CONTRADA RILIEVO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a TRAPANI, Contrada Rilievo per la quota di:

1/4 di piena proprietà [REDACTED]

1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

## Identificazione catastale:

**foglio 139 particella 176** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 500, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 2,32 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 02-06-1977

Coerenze: a Nord mapp. 169, a Est mapp. 428, a Sud mapp. 181, a Ovest mapp. 177

**foglio 139 particella 177** (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 1180, reddito agrario 2,13 €, reddito dominicale 5,48 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico 02-06-1977

Coerenze: a Nord mapp. 169, a Est mapp. 176, a Sud mapp. 181 e 285, a Ovest mapp. 163

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a vegetazione spontanea e sterpi.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, come quelle limitrofe. Il più importante centro è Trapani città. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 km SS 115 Trapani-Marsala

nella media



aeroporto distante 8-10 km



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di due terreni incolti e recintati insieme.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori medi individuati dalla Commissione Provinciale di Trapani Regione Agraria 4 e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sono pari €/ha 9.500,00 ovvero € 0,95/mq. Il range dei valori individuati dal listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli 2017 (rilevazioni 2016) ed. EXEO (pag. 11) varia da 5000/ha a € 15000/ha pari a un range tra € 0,5 ed € 1,50 al mq.

Alcune offerte di terreni simili o a questi equiparabili (colture diverse di maggiore pregio, fabbricati rurali più o meno in buone condizioni, presenza di pozzo, ecc...) sono proposte tra € 5,00 ed € 10,00 al mq, per appezzamenti tra i 10.000,00 e i 15.000,00 mq.

Date le caratteristiche di posizione e accessibilità, il Corpo B possiede scarsa appetibilità sul mercato. La sua dimensione è di mq 1680,00. Alla luce dei valori sopra individuati si determina una valorizzazione di €/mq 2,00

Il valore del Corpo B viene determinato € 3.360,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>€ 3.360,00</b>
-----------------	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 3.360,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.680,00</b>
---	-------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trapani, conservatoria dei registri immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Trapani, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Trapani ed. EXEO

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	7.460,00 mq	0,00	16.920,00	16.920,00
B	terreno agricolo	1.680,00 mq	0,00	3.360,00	1.680,00
				<b>20.280,00 €</b>	<b>18.600,00 €</b>

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile di cui al Corpo B: - € **336,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): ----

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **18.264,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: ----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: ----

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni e arrotondamenti  
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **18.000,00**

data 20/09/2018

il tecnico incaricato  
arch. Lucia Marzano

**ALLEGATI****Lotto 1**

- Atto di provenienza
- Documentazione catastale
- Documentazione ipotecaria
- Fotografie
- CdU e stralcio NTA del PdR

**Lotto 2**

- Atti di provenienza
- Documentazione catastale
- Documentazione ipotecaria
- Fotografie
- CdU