



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

228/2008

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Domenica Spanò

CUSTODE:

Avv. Pietro D'Alessandro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/06/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Gregorio Di Trapani

CF:DTRGGR88C14A0890

con studio in AGRIGENTO (AG) VIA V. EMANUELE ORLANDO 24 telefono:

3885777542

email: gregorio.ditrapani@icloud.com

PEC: gregorio.ditrapani@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2008



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** appartamento a RACALMUTO Via Michelangelo Cardillo 62, della superficie commerciale di **139,86** mq per la quota di: • 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
• 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Michelangelo Cardillo n.62 coordinate GPS 37.24173; 13.44125.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale. L'accesso all'unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione è ubicato direttamente su via Michelangelo Cardillo al n. 62. All'unità immobiliare si accede tramite scala condominiale. L'unità è ubicata al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 220 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

- B** box singolo a RACALMUTO Via Michelangelo Cardillo 62, della superficie commerciale di **32,86** mq per la quota di: • 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
• 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Michelangelo Cardillo n.62 coordinate GPS 37.24173; 13.44125.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale. L'accesso al box è ubicato direttamente su via Michelangelo Cardillo al n. 62. All'immobile si accede tramite saracinesca, lo stesso è ubicato al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 226 cm. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 220 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 98,85 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.399,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.800,00



Data della valutazione:

21/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/01/2013 a firma di GIUDICE UNICO TRIBUNALE DI REGGIO

EMILIA ai nn. 154/2013 di repertorio, iscritta il 01/02/2013 ai nn. 93/2037, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice Unico Tribunale di Reggio Emilia . Importo ipoteca: 100.000,00 €. Importo capitale: 64.669,55 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2014 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 941 di repertorio, trascritta il 04/02/2014 a Agrigento ai nn. 1322/1686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1994), con atto stipulato il 16/12/1994 a firma di Notaio Antonina Ferraro ai nn. Rep.35840/Racc.9063 di repertorio, registrato il 04/01/1995 a Agrigento ai nn. 26, trascritto il 15/01/1995 a Agrigento ai nn. 1115/1044

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1994), con atto stipulato il 16/12/1994 a firma di Notaio Antonina Ferraro ai nn. Rep.35840/Racc.9063 di repertorio, registrato il 04/01/1995 a Agrigento ai nn. 26, trascritto il 15/01/1995 a Agrigento ai nn. 1115/1044

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **509/79**, rilasciata il 09/04/1979 con il n. 509 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna; nello specifico è stato realizzato un tramezzo per ricavare un ripostiglio nell'attuale vano corridoio. Il tramezzo del vano soggiorno non raggiunge la quota del solaio, ma funge solamente da muro divisorio basso, così come da planimetria allegata alla presente. Si precisa nella variazione da effettuare per la rettifica va altresì corretta l'indicazione toponomastica dell'immobile. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €.1.000,00
- Tributi catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RACALMUTO VIA MICHELANGELO CARDILLO 62

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RACALMUTO Via Michelangelo Cardillo 62, della superficie commerciale di **139,86** mq per la quota di: • 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
• 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Michelangelo Cardillo n.62 coordinate GPS 37.24173; 13.44125.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale. L'accesso all'unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione è ubicato direttamente su via Michelangelo Cardillo al n. 62. All'unità immobiliare si accede tramite scala condominiale. L'unità è ubicata al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 220 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. **SERVIZI negozi al dettaglio**

al di sopra della media

farmacie

al di sopra della media

COLLEGAMENTI **autobus**

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:	al di sotto della media	luminosità:	al di sotto della	
panoramicità:	scarso	impianti tecnici:	al di sotto della media	
di manutenzione generale:		servizi:	mediocre	
			al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Michelangelo Cardillo n.62 coordinate GPS 37.24173; 13.44125.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale. L'accesso all'unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione è ubicato direttamente su via Michelangelo Cardillo al n. 62. All'unità immobiliare si accede tramite scala condominiale. L'unità è ubicata al piano primo.

L'unità immobiliare è composta da cinque vani e relativi accessori, così suddivisi: n. 3 camere da letto, un soggiorno, una cucina abitabile, un piccolo cucinino e due servizi igienici. L'altezza utile interna è di ml 280, e l'immobile presenta una superficie catastale complessiva di mq 129. Sono inoltre presenti n. 2 balconi sui fronti nord ed ovest.

L'immobile si presenta in discrete condizioni, le finiture sono di qualità media e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

CLASSE ENERGETICA:



[103,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220526-084029-97732 registrata in data 26/05/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	133,74	x	100 %	=	133,74
Balconi	20,40	x	30 %	=	6,12
Totale:	154,14				139,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021



Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Racalmuto

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 233,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 210,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Grotte Superfici

principali e secondarie: 223

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 403,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 363,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Grotte Superfici

principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 10.800,00 pari a 180,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Grotte Superfici

principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 192,31 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 22.500,00 pari a 173,08 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Grotte

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 133,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 36.000,00 pari a 120,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (11/11/2021)

Domanda: bassa

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 580,00

Agenzia immobiliare (11/11/2021)

Domanda: alta

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi

Valore minimo: 133,33

Valore massimo: 403,59

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per abitazioni civili un valore minimo al mq di € 400,00 ed un valore massimo al mq di € 580,00 con un prezzo medio di € 490,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 209,26 al mq



Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 349,63 arrotondato a € 350,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,86 x 350,00 = **48.951,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.951,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.951,00**

BENI IN RACALMUTO VIA MICHELANGELO CARDILLO 62

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a RACALMUTO Via Michelangelo Cardillo 62, della superficie commerciale di **32,86** mq per la quota di: ● 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) ● 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Michelangelo Cardillo n.62 coordinate GPS 37.24173; 13.44125.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale. L'accesso al box è ubicato direttamente su via Michelangelo Cardillo al n. 62. All'immobile si accede tramite saracinesca, lo stesso è ubicato al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 226 cm. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 220 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, rendita 98,85 Euro, indirizzo catastale: Via Roma snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sopra della media 

farmacie

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano: mediocre esposizione: mediocre luminosità: ★★★★★★★★
mediocre panoramicità: mediocre ★★★★★★★★
impianti tecnici: mediocre stato di ★★★★★★★★ manutenzione generale: ★★★★★★★★
mediocre servizi: mediocre ★★★★★★★★
DESCRIZIONE DETTAGLIATA: ★★★★★★★★

L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Michelangelo Cardillo n.62 coordinate GPS 37.24173; 13.44125.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale. L'accesso al box è ubicato direttamente su via Michelangelo Cardillo al n. 62. All'immobile si accede tramite saracinesca, lo stesso è ubicato al piano terra.

L'unità immobiliare è composta da un unico vano di mq 27, 80 circa e presenta un'altezza utile di ml 226.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	32,86	x	100 %	=	32,86
Totale:	32,86				32,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Canicattì

Superfici principali e secondarie: 30 Superfici
accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 11/11/2021
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Magazzino
Indirizzo: Canicattì
Superfici principali e secondarie: 80 Superfici
accessorie:
Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 350,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 25.200,00 pari a 315,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/11/2021
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Magazzino
Indirizzo: Canicattì
Superfici principali e secondarie: 70 Superfici
accessorie:
Prezzo richiesto: 29.000,00 pari a 414,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 26.100,00 pari a 372,86 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (11/11/2021)
Domanda: bassa
Offerta: alta
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi
Valore minimo: 200,00
Valore massimo: 300,00
Agenzia immobiliare (11/11/2021)
Domanda: bassa
Offerta: alta
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi
Valore minimo: 350,00
Valore massimo: 883,33

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che



fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per magazzini un valore minimo al mq di € 200,00 ed un valore massimo al mq di € 300,00 con un prezzo medio di € 250,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 483,14 al mq.

Non avendo individuato immobili simili nella medesima zona in cui è ubicato il bene oggetto della vendita, sono stati individuati degli immobili in zone limitrofe. Si è scelto di utilizzare, essendo un magazzino di pertinenza di un immobile, il valore medio dell'OMI, pari ad € 250,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,86 x 250,00 = **8.215,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.215,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.215,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CORPO A:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per abitazioni civili un valore minimo al mq di € 400,00 ed un valore massimo al mq di € 580,00 con un prezzo medio di € 490,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 209,26 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 349,63 arrotondato a € 350,00 al mq.

CORPO B:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per magazzini un valore minimo al mq di € 200,00 ed un valore massimo al mq di € 300,00 con un prezzo medio di € 250,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 483,14 al mq.

Non avendo individuato immobili simili nella medesima zona in cui è ubicato il bene oggetto della vendita, sono stati individuati degli immobili in zone limitrofe. Si è scelto di utilizzare, essendo un magazzino di pertinenza di un immobile, il valore medio dell'OMI, pari ad € 250,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Racalmuto, agenzie: Racalmuto, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio

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	appartamento	139,86	0,00	48.951,00	48.951,00
B	box singolo	32,86	0,00	8.215,00	8.215,00
				57.166,00 €	57.166,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 5.716,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.050,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.399,40

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:	€. 7.559,91
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 39,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2008



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione utilizzata come ufficio** a RACALMUTO Via Garibaldi 476, della superficie commerciale di **85,96** mq per la quota di: • 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) • 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Garibaldi n.476 coordinate GPS 37.40465; 13.73913. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 100 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4

vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi n.476, piano: terra - scala B, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.477,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.400,00

Data della valutazione: **21/06/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 21/10/2009, registrato il 21/11/2009 a Canicattì ai nn. 1500 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Mail pec locatario: lanuovaservizi@legalmail.it

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/01/2013 a firma di GIUDICE UNICO TRIBUNALE DI REGGIO

EMILIA ai nn. 154/2013 di repertorio, iscritta il 01/02/2013 ai nn. 93/2037, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice Unico Tribunale di Reggio Emilia . Importo ipoteca: 100.000,00 €. Importo capitale: 64.669,55 €

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/02/2014 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 941 di repertorio, trascritta il 04/02/2014 a Agrigento ai nn. 1322/1686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/2008), con atto stipulato il 24/11/2008 a firma di Notaio Antonina Ferraro ai nn. Rep.69789 / Racc. 20937 di repertorio, registrato il 08/01/2008 a Canicattì ai nn. 31- Volume 1T, trascritto il 09/01/2009 a Agrigento ai nn. 449/417

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/2008), con atto stipulato il 24/11/2008 a firma di Notaio Antonina Ferraro ai nn. Rep.69789 / Racc. 20937 di repertorio, registrato il 08/01/2008 a Canicattì ai nn. 31- Volume 1T, trascritto il 09/01/2009 a Agrigento ai nn. 449/417

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di cessione (dal 26/02/1997 fino al 24/11/2008), con atto stipulato il 26/02/1997 a firma di Notaio Maria Adelaide La Seta ai nn. Rep. 2279 di repertorio, registrato il 17/03/1997 a Canicattì ai nn. 347, trascritto il 27/03/1997 a Agrigento ai nn. 5101/4582

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile anteriore al 01/09/1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna consistente nella realizzazione di un tramezzo divisorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: • Diritti di segreteria: €50,00 • Sanzione: €1.000,00 • Compenso professionale : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità edilizia consistente nell'aumento di volume. E' stato realizzato un piccolo ampliamento di dimensioni lorde 80 cm x 2,37 cm con altezza 2,70 ml (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - L.R. 16/16)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di demolizione e ripristino apertura esistente: €2.000,00
- Oneri tecnico per presentazione SCIA di demolizione opere abusive: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna consistente nella realizzazione di un tramezzo divisorio, non indicato nella planimetria catastale Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA - Aggiornamento planimetrico - compenso tecnico: €1.000,00 • Tributi catastali per diritti pratica: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta una destinazione d'uso abitativa ma viene impropriamente utilizzato come uffici (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - L.R. 16/16) Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino della destinazione d'uso originaria L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RACALMUTO VIA GARIBALDI 476

ABITAZIONE UTILIZZATA COME UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione utilizzata come ufficio a RACALMUTO Via Garibaldi 476, della superficie commerciale di **85,96** mq per la quota di: ● 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) ● 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Garibaldi n.476 coordinate GPS 37.40465; 13.73913. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 100 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi n.476, piano: terra - scala B, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento - Canicattì). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Garibaldi n.476 coordinate GPS 37.40465; 13.73913.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale. L'accesso all'unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, ma utilizzata come ufficio è ubicato direttamente su via Garibaldi. All'unità immobiliare si accede dal vano scala condominiale. L'unità è ubicata al piano terra.

L'unità immobiliare è composta da tre vani e relativi accessori, così suddivisi. L'altezza utile interna è di ml 270, e l'immobile presenta una superficie catastale complessiva di mq 89,00.

L'immobile si presenta in discrete condizioni.

CLASSE ENERGETICA:



[143,71 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220526-084001-97656 registrata in data 26/05/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento utilizzato come	85,96	x 100 %	= 85,96



ufficio		
Totale:	85,96	85,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/11/2021
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Racalmuto
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 233,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 31.500,00 pari a 210,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/11/2021
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Grotte
Superfici principali e secondarie: 223
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 403,59 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 81.000,00 pari a 363,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/11/2021
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Grotte
Superfici principali e secondarie: 60 Superfici
accessorie:
Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 200,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 10.800,00 pari a 180,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Grotte

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 192,31 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 173,08 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2021

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Grotte

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 133,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 36.000,00 pari a 120,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (11/11/2021)

Domanda: bassa

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 580,00

Agenzia immobiliare (11/11/2021)

Domanda: alta

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi

Valore minimo: 133,33

Valore massimo: 403,59

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.



Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per abitazioni civili un valore minimo al mq di € 400,00 ed un valore massimo al mq di € 580,00 con un prezzo medio di € 490,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 209,26 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 349,63 arrotondato a € 350,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,96 x 350,00 = **30.086,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.086,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.086,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per abitazioni civili un valore minimo al mq di € 400,00 ed un valore massimo al mq di € 580,00 con un prezzo medio di € 490,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 209,26 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 349,63 arrotondato a € 350,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Racalmuto, agenzie: Racalmuto e Agrigento, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del territorio

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	Abitazione utilizzata come ufficio	85,96	0,00	30.086,00	30.086,00
				30.086,00 €	30.086,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

non divisibile

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 3.008,60**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.477,40**

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: **€. 3.071,61**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 5,79**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2008

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa bifamiliare** a RACALMUTO C.da Fico snc, della superficie commerciale di **249,44** mq per

la quota di:

- 250/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) • 250/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) • 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



L'immobile è ubicato a Racalmuto in C.da. Fico coordinate GPS 37°40'81.4"N 13°71'75.6"E.
La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona agricola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di Piano S1 270 cm - Piano T 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 728 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: C.da Fico, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 31 particella 728 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 318,14 Euro, indirizzo catastale: C.da Fico , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

A.1 altro fabbricato, composto da Magazzino/Deposito, sviluppa una superficie commerciale di **8,51** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 728 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 25,41 Euro, indirizzo catastale: C.da Fico, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **27,20** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/2, superficie 1360, reddito agrario 1,76 €, reddito dominicale 5,97 €, indirizzo catastale: C.da Fico, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.3 terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **76,20** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 727 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo /2, superficie 3810, reddito agrario 4,92 €, reddito dominicale 16,73 €, indirizzo catastale: C.da Fico, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	249,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	111,91 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 226.322,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 192.300,00

Data della valutazione: **21/06/2022**

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/01/2013 a firma di GIUDICE UNICO TRIBUNALE DI REGGIO

EMILIA ai nn. 154/2013 di repertorio, iscritta il 01/02/2013 ai nn. 93/2037, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice Unico Tribunale di Reggio Emilia . Importo ipoteca: 100.000,00 €. Importo capitale: 64.669,55 €

ipoteca **legale**, stipulata il 27/04/2018 a firma di Riscossione Sicilia S.p.a. ai nn. 324/217 di repertorio, iscritta il 04/05/2018 a Agrigento ai nn. 6770/576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.D.602/1973..

Importo ipoteca: 1.039.052,24 €.

Importo capitale: 519.526,12 €

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/02/2014 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 941 di repertorio, trascritta il 04/02/2014 a Agrigento ai nn. 1322/1686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

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:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/1990), con atto stipulato il 08/01/1990 a firma di Notaio Sergio Tripodo ai nn. 20536/2908 di repertorio, registrato il 29/01/1990 a Canicattì ai nn. 242, trascritto il 15/01/1990 a Agrigento ai nn. 1131/1053

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 27/03/2007), con atto stipulato il 27/03/2007 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. Rep 116 di repertorio, registrato il 12/04/2007 a Agrigento ai nn. 535, trascritto il 23/04/2007 a Agrigento ai nn. 10778/7296

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 27/03/2007), con atto stipulato il 27/03/2007 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. Rep 116 di repertorio, registrato il 12/04/2007 a Agrigento ai nn. 535, trascritto il 23/04/2007 a Agrigento ai nn. 10778/7296

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/1990 fino al 23/03/2007), con atto stipulato il 08/01/1990 a firma di Notaio S. Tripodo ai nn. 20536/2908 di repertorio, registrato il 29/01/1990 a Canicattì ai nn. 242, trascritto il 15/01/1990 a Agrigento ai nn. 1131/1053

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 184, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di consolidamento e ristrutturazione, presentata il 28/10/1992, rilasciata il 04/05/1993 con il n. 184 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un magazzino deposito con annesso porticato al piano secondo sottostrada; e realizzazione di una porzione di volume destinata ad uso abitativo al piano terra di mq 19,09 circa, è stata inoltre realizzata una terrazza calpestabile al piano terra in corrispondenza del magazzino al piano S2. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01) L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Scia di demolizione e competenze professionali: €1.500,00
- Costi demolizione: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €.1.000,00
- Tributi catastali diritti pratica: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Sarà opportuno effettuare gli aggiornamenti planimetrici a seguito della regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Voltura

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN RACALMUTO C.DA FICO SNC

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a RACALMUTO C.da Fico snc, della superficie commerciale di **249,44** mq per la quota di: ● 250/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) ● 250/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) ● 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Racalmuto in C.da. Fico coordinate GPS 37°40'81.4"N 13°71'75.6"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona agricola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di Piano S1 270 cm - Piano T 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 728 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 187,47 Euro, indirizzo catastale: C.da Fico, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 31 particella 728 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 318,14 Euro, indirizzo catastale: C.da Fico , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento, Canicatti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Racalmuto in C.da. Fico coordinate GPS 37°40'81.4"N 13°71'75.6"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona agricola.

L'accesso all'unità abitativa è situato sul lotto di pertinenza. Il fabbricato in oggetto è composta da una villa bifamiliare, con unico accesso all'area di pertinenza, le due unità sono poste su due livelli, la prima identificata con il sub 3 è ubicata al piano seminterrato ed è composta da cinque vani più accessori. La seconda unità abitativa è allocata al piano terra ed è composta da sette vani più accessori.

Entrambe le unità immobiliari sono sprovviste di riscaldamento, la produzioni di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico ad accumulo. Internamente sono rifinite con finiture di qualità media.

La terrazza indicata negli elaborati grafici, facente parte del piano terra ed identificata al n. 2 è da demolire, in quanto realizzata al di sopra di un volume realizzato senza alcun titolo; è altresì da demolire il magazzino ubicato al piano secondo sottostrada e l'annesso porticato.

CLASSE ENERGETICA:



[192,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220526-084001-97694 registrata in data 26/05/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Villa Piano seminterrato	96,62	x	100 %	=	96,62



Porticato piano seminterrato	25,96	x	30 %	=	7,79
Villa Piano Terra	125,51	x	100 %	=	125,51
Balcone	4,18	x	30 %	=	1,25
Terrazza 1	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie eccedente Terrazza 1	46,07	x	10 %	=	4,61
Veranda	20,53	x	30 %	=	6,16
Totale:	343,87				249,44

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Magazzino/Deposito, sviluppa una superficie commerciale di **8,51** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 728 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 25,41 Euro, indirizzo catastale: C.da Fico, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	34,02	x	25 %	=	8,51
Totale:	34,02				8,51

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **27,20** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/2, superficie 1360, reddito agrario 1,76 €, reddito dominicale 5,97 €, indirizzo catastale: C.da Fico, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	1.360,00	x	2 %	=	27,20
Totale:	1.360,00				27,20

terreno agricolo, sviluppa una superficie commerciale di **76,20** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 727 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo /2, superficie 3810, reddito agrario 4,92 €, reddito dominicale 16,73 €, indirizzo catastale: C.da Fico, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	3.810,00	x	2 %	=	76,20



Totale:	3.810,00	76,20
----------------	-----------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per ville e villini con un valore minimo al mq di € 530,00 ed un valore massimo al mq di € 770,00 con un prezzo medio di € 650,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 704,90 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 675,95 arrotondato a € 650,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	249,44	x	650,00	=	162.134,70
Valore superficie accessori:	111,91	x	650,00	=	72.738,25
					<hr/> <hr/> 234.872,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 234.872,95
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 234.872,95

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per ville e villini con un valore minimo al mq di € 530,00 ed un valore massimo al mq di € 770,00 con un prezzo medio di € 650,00 al mq.



Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 704,90 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 675,95 arrotondato a € 650,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Racalmuto, agenzie: Racalmuto e Agrigento, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio

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	villa bifamiliare	249,44	111,91	234.872,95	234.872,95
				234.872,95 €	234.872,95 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 226.322,95**

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: **€. 33.948,44**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 74,51**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 192.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2008



LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RACALMUTO Via Michelangelo Cardillo 55, della superficie commerciale di **301,30** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Michelangelo Cardillo n.55 coordinate GPS 37.24173; 13.44125.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale. L'accesso all'unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione è ubicato direttamente su via Michelangelo Cardillo al n. 55. All'unità immobiliare si accede tramite scala condominiale. L'unità è ubicata al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 293 cm. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 229 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 455,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	301,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.858,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.400,00

Data della valutazione: **21/06/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 18/01/1999 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 26/99 di repertorio, iscritta il 19/07/2003 a Agrigento ai nn. 1244/14391, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE. Importo ipoteca: 30.000,00 €. Importo capitale: 19.764,38 €

ipoteca **legale**, stipulata il 27/04/2018 a firma di Riscossione Sicilia S.p.a. ai nn. 324/217 di repertorio, iscritta il 04/05/2018 a Agrigento ai nn. 6770/576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.D.602/1973..

Importo ipoteca: 1.039.052,24 €.

Importo capitale: 519.526,12 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/10/2008 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 518/2008 di repertorio, trascritta il 27/10/2008 a Agrigento ai nn. 19868/28132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di sentenza per divisione (dal 18/01/1999), con atto stipulato il 18/01/1999 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 26/99 di repertorio, trascritto il 19/07/2003 a Agrigento ai nn. 12584 /14390

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione edilizia N. 509, rilasciata il 09/04/1979 con il n. 509 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il balcone di pertinenza dell'unità immobiliare presenta un oggetto maggiore

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica

DOCFA L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: • Onerario del tecnico: €.1.000,00 • Tributi catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RACALMUTO VIA MICHELANGELO CARDILLO 55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RACALMUTO Via Michelangelo Cardillo 55, della superficie commerciale di **301,30** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Mcihelangelo Cardillo n.55 coordinate GPS 37.24173; 13.44125.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale. L'accesso all'unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione è ubicato direttamente su via Michelangelo Cardillo al n. 55. All'unità immobiliare si accede tramite scala condominiale. L'unità è ubicata al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 293 cm. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 229 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 10,5 vani, rendita 455,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento e Canicattì). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: mediocre esposizione: al di sotto della media
luminosità: mediocre panoramicità: mediocre impianti
tecnici: al di sotto della media stato di manutenzione generale: al di
sotto della media servizi: scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Racalmuto in Via Mcichelangelo Cardillo n.55 coordinate GPS 37.24173; 13.44125.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona periferica residenziale. L'accesso all'unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione è ubicato direttamente su via Michelangelo Cardillo al n. 55. All'unità immobiliare si accede tramite scala condominiale. L'unità è ubicata al piano secondo.

L'unità immobiliare è composta da cinque vani e relativi accessori, così suddivisi: n. 4 camere da letto, un soggiorno, una cucina abitabile, un piccolo cucinino, uno studio e due servizi igienici. L'altezza utile interna è di cm 293, e l'immobile presenta una superficie catastale complessiva di mq 301. Sono inoltre presenti n. 2 balconi sui fronti nord ed ovest.

L'immobile si presenta in discrete condizioni, le finiture sono di qualità media e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

CLASSE ENERGETICA:



[62,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220526-084001-97708 registrata in data 26/05/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Balconi	31,15	x	30 %	=	9,35
Appartamento	291,95	x	100 %	=	291,95
Totale:	323,10				301,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/11/2021
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Racalmuto
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 233,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 31.500,00 pari a 210,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/11/2021
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Grotte
Superfici principali e secondarie: 223
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 403,59 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 81.000,00 pari a 363,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/11/2021
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Grotte
Superfici principali e secondarie: 60 Superfici
accessorie:
Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 200,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 10.800,00 pari a 180,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/11/2021
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Grotte



Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 192,31 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 22.500,00 pari a 173,08 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/11/2021
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Grotte
Superfici principali e secondarie: 300
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 133,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 36.000,00 pari a 120,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (11/11/2021)
Domanda: bassa
Offerta: alta
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi
Valore minimo: 400,00
Valore massimo: 580,00
Agenzia immobiliare (11/11/2021)
Domanda: alta
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi
Valore minimo: 133,33
Valore massimo: 403,59

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per abitazioni civili un



valore minimo al mq di € 400,00 ed un valore massimo al mq di € 580,00 con un prezzo medio di € 490,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 209,26 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 349,63 arrotondato a € 350,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 301,30 x 350,00 = **105.453,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.453,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.726,63**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per abitazioni civili un valore minimo al mq di € 400,00 ed un valore massimo al mq di € 580,00 con un prezzo medio di € 490,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 209,26 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 349,63 arrotondato a € 350,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, agenzie: Racalmuto, ed inoltre: Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio

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	appartamento	301,30	0,00	105.453,25	52.726,63



105.453,25 €

52.726,63 €

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€. 10.545,33
Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 5.272,66
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.050,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.858,64

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:	€. 5.378,80
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 79,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2008

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a RACALMUTO Via Michelangelo Cardillo 55, della superficie commerciale di **406,47**

mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Racalmuto in via Michelangelo Cardillo n°55 coordinate GPS 37°40'49.4"N, 13° 73'66.3"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona mista prevalentemente residenziale.

L'accesso al negozio è situato su via Michelangelo Cardillo. Il negozio in oggetto è ubicato al piano terra di un fabbricato ed è provvisto di servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 390 cm. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 229 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 216 mq, rendita 2.576,91 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 229 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 149 mq, rendita 1.777,59 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

B **deposito commerciale** a RACALMUTO Via Michelangelo Cardillo 55, della superficie commerciale di **156,27** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***



) L'immobile è ubicato a Racalmuto in via Michelangelo Cardillo n°55 coordinate GPS 37°40'49.4"N, 13° 73'66.3"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona mista prevalentemente residenziale.

L'accesso al magazzino/deposito è situato su via Michelangelo Cardillo. Il magazzino in oggetto è ubicato al primo piano al quale si accede mediante una scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 229 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 6,82 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 229 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 117 mq, rendita 132,94 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 229 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 22,72 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	562,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.555,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.000,00

Data della valutazione: **21/06/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni:*



ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/01/1999 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 26/99 di repertorio, iscritta il 19/07/2003 a Agrigento ai nn. 14391/1244, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione. Importo ipoteca: 19.764,38 €. Importo capitale: 30.000,00 €

ipoteca **legale**, stipulata il 27/04/2018 a firma di Riscossione Sicilia S.p.a. ai nn. 324/217 di repertorio, iscritta il 04/05/2018 a Agrigento ai nn. 6770/576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.D.602/1973..

Importo ipoteca: 1.039.052,24 €.

Importo capitale: 519.526,12 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/10/2008 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 518/2008 di repertorio, trascritta il 27/10/2008 a Agrigento ai nn. 19868/28132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di sentenza, con atto stipulato il 18/01/1999 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 26/99 di repertorio, trascritto il 19/07/2003 a Agrigento ai nn. 14390/12584

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 52 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento, presentata il 25/03/2002 con il n. 2667 di protocollo, rilasciata il 08/10/2002 con il n. 52 di protocollo

Concessione edilizia di variante N. 33, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al frazionamento autorizzato con C.E. 52/02, presentata il 02/03/2004 con il n. 2588 di protocollo, rilasciata il 28/06/2004 con il n. 33 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta fuso in un unico ambiente cui si accede tramite il vano scala prospiciente Via Roma e attraverso un accesso esterno collocato su Via Roma. Nella C.E. 33/04 le unità corrispondenti allo stato di fatto sono 3 (a-d-f) che ad oggi risultano fuse in un unico ambiente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria per fusione di unità immobiliari L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Sanzione relativa ad intervento realizzato senza comunicazione, di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016: €.1.000,00 • Diritti di segreteria per presentazione pratica al comune di Racalmuto: €.50,00
- Spese tecniche: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 13 e 15 - 27 - 28

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta fuso in un unico ambiente cui si accede tramite il vano scala prospiciente Via Roma e attraverso un accesso esterno collocato su Via Roma. Nelle planimetrie catastali le unità corrispondenti allo stato di fatto sono 3 (a-d-f) che ad oggi risultano fuse in un unico ambiente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali per fusione di 4 unità in due unità : €.100,00 • Spese tecniche: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Sub 13 - 15- 27 - 28

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RACALMUTO VIA MICHELANGELO CARDILLO 55

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A



negozio a RACALMUTO Via Michelangelo Cardillo 55, della superficie commerciale di **406,47** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Racalmuto in via Michelangelo Cardillo n°55 coordinate GPS 37°40'49.4"N, 13° 73'66.3"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona mista prevalentemente residenziale.

L'accesso al negozio è situato su via Michelangelo Cardillo. Il negozio in oggetto è ubicato al piano terra di un fabbricato ed è provvisto di servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 390 cm. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 229 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 216 mq, rendita 2.576,91 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 229 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 149 mq, rendita 1.777,59 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento e Canicattì). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	esposizione:	al di sopra della	
			media	
luminosità:	mediocre	panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	scarso	stato di manutenzione generale:		
	mediocre			
servizi:			molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Racalmuto in via Michelangelo Cardillo n°55 coordinate GPS 37°40'49.4"N, 13° 73'66.3"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona mista prevalentemente residenziale.

L'accesso al negozio è situato su via Michelangelo Cardillo. Il negozio in oggetto è ubicato al piano terra di un fabbricato ed è provvisto di servizio igienico.

CLASSE ENERGETICA:



[74,67 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220531-084001-99252 registrata in data 31/05/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUB 13	241,82	x	100 %	=	241,82
SUB 15	164,65	x	100 %	=	164,65
Totale:	406,47				406,47

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/05/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 180
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 178.200,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/05/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 961,54 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 112.500,00 pari a 865,38 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/05/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Superfici principali e secondarie: 1650
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 525.000,00 pari a 318,18 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 472.500,00 pari a 286,36 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it (12/05/2022)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi

Valore minimo: 318,18

Valore massimo: 1.100,00

Osservatorio del mercato immobiliare (12/05/2022)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per magazzini un valore minimo al mq di € 570,00 ed un valore massimo al mq di € 850,00 con un prezzo medio di € 710,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 713,92 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 711,96 arrotondato a € 700,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 406,47 x 700,00 = **284.529,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 284.529,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 142.264,50**

BENI IN RACALMUTO VIA MICHELANGELO CARDILLO 55



DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a RACALMUTO Via Michelangelo Cardillo 55, della superficie commerciale di

156,27 mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Racalmuto in via Michelangelo Cardillo n°55 coordinate GPS 37°40'49.4"N, 13° 73'66.3"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona mista prevalentemente residenziale.

L'accesso al magazzino/deposito è situato su via Michelangelo Cardillo. Il magazzino in oggetto è ubicato al primo piano al quale si accede mediante una scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 229 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, rendita 6,82 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 229 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 117 mq, rendita 132,94 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 45 particella 229 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 22,72 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento e Canicattì). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della 



esposizione:

al di sopra della 

media

luminosità:

al di sotto della media panoramicità:

nella media impianti tecnici: scarso stato di

manutenzione generale:

nella media servizi: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile è ubicato a Racalmuto in via Michelangelo Cardillo n°55 coordinate GPS 37°40'49.4"N, 13° 73'66.3"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona mista prevalentemente residenziale.

L'accesso al magazzino/deposito è situato su via Michelangelo Cardillo. Il magazzino in oggetto è ubicato al primo piano al quale si accede mediante una scala condominiale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub 28	106,11	x	100 %	=	106,11
Sub 27	6,59	x	100 %	=	6,59
Sub 29	19,87	x	100 %	=	19,87
Sub 30	19,86	x	100 %	=	19,86
Su 28- Balcone	12,81	x	30 %	=	3,84
Totale:	165,24				156,27

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/04/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Magazzino

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 535,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 482,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/04/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Magazzino



Superfici principali e secondarie: 300
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 666,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 180.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/04/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Magazzino
Superfici principali e secondarie: 364
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 72.000,00 pari a 197,80 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 64.800,00 pari a 178,02 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/04/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Magazzino
Superfici principali e secondarie: 193
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 564,77 Euro/mq Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 98.100,00 pari a 508,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it (12/04/2022)
Domanda: bassa
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 7/8 mesi
Valore minimo: 197,80 Valore
massimo: 666,67
osservatore del mercato immobiliare (12/04/2022)
Domanda: bassa
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 7/8 mesi
Valore minimo: 190,00
Valore massimo: 280,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione,



della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. .

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per magazzini un valore minimo al mq di € 190,00 ed un valore massimo al mq di € 280,00 con un prezzo medio di € 235,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 442,11 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 338,55 arrotondato a € 300,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,27 x 300,00 = **46.881,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.881,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.440,95**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

CORPO A:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per magazzini un valore minimo al mq di € 570,00 ed un valore massimo al mq di € 850,00 con un prezzo medio di € 710,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 713,92 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 711,96 arrotondato a € 700,00 al mq.

CORPO B:

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2021 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per magazzini un valore minimo al mq di € 190,00 ed un valore massimo al mq di € 280,00 con un prezzo medio di € 235,00 al mq.



Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 442,11 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 338,55 arrotondato a € 300,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Racalmuto, agenzie: Agrigento e Racalmuto, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'agenzia del territorio

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	negozio	406,47	0,00	284.529,00	142.264,50
B	deposito commerciale	156,27	0,00	46.881,90	23.440,95
				331.410,90 €	165.705,45 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota: divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.555,45**

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: **€. 24.383,32**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 172,13**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di **€. 138.000,00**
fatto e di diritto in cui si trova:
data 21/06/2022

il tecnico incaricato
Ing. Gregorio Di Trapani

