



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Sella Sud Arditi Galati S.p.a.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Pipatone Vitalba Marina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2020

TECNICO INCARICATO:

GREGORIO DI TRAPANI

CF: DTRGGR88C14A0890
con studio in AGRIGENTO (AG) VIA V. EMANUELE ORLANDO 24
telefono: 3885777542
email: gregorio.ditrapani@icloud.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2011

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LICATA Traversa T di Via Gela (Via Don Minzoni n.30), della superficie commerciale di **147,13** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile è ubicato a Licata nella traversa T di Via Gela coordinate GPS 37° 6'57.98"N 13° 57'36.30"E

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un portone ubicato nella traversa T di Via Gela, tramite il quale si accede alla scale per raggiungere l'abitazione al quarto terzo (di fronte salendo le scale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 287 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA T DI VIA GELA n. CM piano: 3;, piano: terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,13 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.834,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.000,00
Data della valutazione:	09/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Si segnala che l'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] titolo gratuito per concessione familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/03/2008 a firma di Sarzana ai nn. 25069/10743 di repertorio, iscritta il 01/04/2008 a Agrigento ai nn. 8405/1691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di Mutuo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 12/02/2010 a firma di Agenzia Entrate Uff. Prov AG ai nn. 58099/09 di repertorio, iscritta il 09/03/2010 a Agrigento ai nn. 5957/1015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 68693.58.

Importo capitale: 34346.79

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2011 a firma di Tribunale AGrigento ai nn. 666/20111 di repertorio, iscritta il 15/03/2012 a Agrigento ai nn. 6525/437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 332126.03

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2013 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 67/2012 di repertorio, iscritta il 20/02/2013 a Agrigento ai nn. 3827/162, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 155452.96

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale di AGrigento ai nn. 55/2013 di repertorio, iscritta il 13/03/2013 a Agrigento ai nn. 5429/224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 750000.

Importo capitale: 744078.74

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2014 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 6515/2014 di repertorio, trascritta il 14/01/2015 a AGrigento ai nn. 440/359, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo 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:	€ 96,00
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 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Agrigento (dal 26/08/2004), con atto stipulato il 26/08/2004 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1247/2004 di repertorio, trascritto il 07/09/2004 a Agrigento ai nn. 22215/17155.

Il decreto di trasferimento riporta in foglio catastale errato, riporta il foglio 107 al posto del foglio 110, ma il bene è correttamente individuato come indirizzo e piano. Il bene individuato con il foglio 107 non ha nessun riferimento a quello oggetto dell'esecuzione ed è in testa ad altri soggetti estranei alla procedura inoltre l'indirizzo è diverso.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 10/07/1987 fino al 26/08/2004), con atto stipulato il 10/07/1987 a firma di Abbruscato ai nn. 10922 di repertorio, trascritto il 23/07/1987 a Agrigento ai nn. 13214/11673

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 10/S**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terzo di un fabbricato per civile abitazione., presentata il 29/01/1987 con il n. 4801 di protocollo, rilasciata il 20/01/1994 con il n. 10/S 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: Necessita effettuare voltura catastale per allineare l'immobile alla ditta attuale, si segnala che l'atto di provenienza (decreto di Trasferimento del Tribunale di Agrigento) riporta il foglio catastale errato, pertanto prima di effettuare la voltura catastale sarà necessario provvedere alla correzione del decreto di trasferimento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Voltura catastale



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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LICATA TRAVERSA T DI VIA GELA (VIA DON MINZONI N.30)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LICATA Traversa T di Via Gela (Via Don Minzoni n.30), della superficie commerciale di **147,13** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile è ubicato a Licata nella traversa T di Via Gela coordinate GPS 37° 6'57.98"N 13° 57'36.30"E

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un portone ubicato nella traversa T di Via Gela, tramite il quale si accede alla scale per raggiungere l'abitazione al quarto terzo (di fronte salendo le scale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 287 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA T DI VIA GELA n. CM piano: 3;, piano: terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Licata nella traversa T di Via Gela coordinate GPS 37° 6'57.98"N 13° 57'36.30"E

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un portone ubicato nella traversa T di Via Gela, tramite il quale si accede alla scale per raggiungere l'abitazione al quarto terzo (di fronte salendo le scale).

L'immobile è composto, da un salone, una cucina, tre camere da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio; è inoltre presente una veranda ubicata sul prospetto sud.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	137,07	x	100 %	=	137,07
Verande e balconi	33,53	x	30 %	=	10,06
Totale:	170,60				147,13

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: 19/12/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 642,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 40.500,00 pari a 578,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 163

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 35.432,00 pari a 217,37 Euro/mq



Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 31.888,80 pari a 195,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/12/2019
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 103.500,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/12/2019
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 42.500,00 pari a 653,85 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 38.250,00 pari a 588,46 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/12/2019
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: appartamento
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 615,38 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 72.000,00 pari a 553,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Idealista.it (19/12/2019)
Domanda: bassa
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8
Valore minimo: 217,37
Valore massimo: 1.000,00
Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (19/12/2019)
Domanda: bassa



Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8
Valore minimo: 500,00
Valore massimo: 710,00

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 2019 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D2, per abitazioni di tipo civile un valore minimo al mq di €500,00 ed un valore massimo al mq di €710,00 con un prezzo medio di €605,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 563,30 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 €584,15 arrotondato a €580,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,13	x	580,00	=	85.334,82
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 85.334,82
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 85.334,82
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione della superficie commerciale 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 2019 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D2, per abitazioni di tipo civile un valore minimo al mq di €500,00 ed un valore massimo al mq di €710,00 con un prezzo medio di €605,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 563,30 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 €584,15 arrotondato a €580,00 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 Licata, agenzie: Licata,



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	147,13	0,00	85.334,82	85.334,82
				85.334,82 €	85.334,82 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.834,82**

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: **€ 12.725,22**

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: **€ 109,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2011

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino/Deposito** a LICATA Via Don Minzoni snc, della superficie commerciale di **55,80** mq per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Licata in Via Don Minzoni snc coordinate GPS 37° 6'57.98"N 13°57'36.30"E La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. Il magazzino è posto al piano terra (locale seminterrato) di un fabbricato per civile abitazione, l'accesso è posto sul lato sud del fabbricato; il locale è composto da un unico ambiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (rispetto alla Via Don Minzoni), ha un'altezza interna di 2,35. Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 287 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 57 mq, rendita 300,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DON MINZONI piano: T; piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.623,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.000,00
Data della valutazione:	09/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2011 a firma di Tribunale Agrigento ai nn. 666/20111 di repertorio, iscritta il 15/03/2012 a Agrigento ai nn. 6525/437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 332126.03

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2013 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 67/2012 di repertorio, iscritta il 20/02/2013 a Agrigento ai nn. 3827/162, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 155452.96

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 55/2013 di repertorio, iscritta il 13/03/2013 a Agrigento ai nn. 5429/224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 750000.

Importo capitale: 744078.74

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/07/2008 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1803/2008 di repertorio, iscritta il 05/05/2009 a Agrigento ai nn. 11473/1232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 7256,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2014 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 6515/2014 di repertorio, trascritta il 14/01/2015 a Agrigento ai nn. 440/359, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 15/03/2011 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 384 di repertorio, trascritta il 28/04/2011 a Agrigento ai nn. 9222/7066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

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 1/9, in forza di Successione Legittima (dal 02/02/1999), registrato il 02/02/1999 a Licata ai nn. 41/144, trascritto il 17/02/2000 a Agrigento ai nn. 754/642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di Successione Legittima (dal 02/02/1999), registrato il 02/02/1999 a Licata ai nn. 41/144, trascritto il 17/02/2000 a Agrigento ai nn. 754/642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di Successione Testamentaria (dal 21/10/2002), registrato il 28/02/2003 a Licata ai nn. 87/148, trascritto il 09/09/2004 a Agrigento ai nn. 8668/6747

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di Successione Testamentaria (dal 21/10/2002), registrato il 28/02/2003 a Licata ai nn. 87/148, trascritto il 09/09/2004 a Agrigento ai nn. 8668/6747

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 139/S, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di realizzazione magazzino , rilasciata il 08/11/1995 con il n. 139/S 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: Mancata Voltura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione volture catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



seminterrato) di un fabbricato per civile abitazione, l'accesso è posto sul lato sud del fabbricato; il locale è composto da un unico ambiente.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino/Deposito	55,80	x	100 %	=	55,80
Totale:	55,80				55,80

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: 19/12/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: magazzino

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

Fonte di informazione: Subito.it

Descrizione: magazzino

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 16.200,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

Fonte di informazione: Idealista.it



Descrizione: magazzino
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 500,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 22.500,00 pari a 450,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Idealista.it, Subito.it (19/12/2019)
Domanda: bassa
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8
Valore minimo: 500,00
Valore massimo: 1.000,00
Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (19/12/2019)
Domanda: bassa
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8
Valore minimo: 500,00
Valore massimo: 750,00

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 2019 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per abitazioni di tipo civile un valore minimo al mq di € 500,00 ed un valore massimo al mq di € 1000,00 con un prezzo medio di €637,50 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 625,00 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 €631,25 arrotondato a €630,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,80 x 630,00 = 35.154,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **35.154,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **31.248,00**

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 2019 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D1, per abitazioni di tipo civile un valore minimo al mq di € 500,00 ed un valore massimo al mq di € 1000,00 con un prezzo medio di € 637,50 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 625,00 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 €631,25 arrotondato a €630,00 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 Licata, agenzie: Licata, 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	Magazzino/Deposito	55,80	0,00	35.154,00	31.248,00
				35.154,00 €	31.248,00 €

Riduzione del **10 %** per la vendita di una sola quota dell'immobile: € **3.124,80**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **27.623,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale € **4.143,48**



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:

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:	€ 479,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2011

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LICATA Via Generale Luigi Cadorna 127, della superficie commerciale di **71,87** mq per la quota di:

- 4/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Licata in Via Generale Luigi Cadorna n.127 coordinate GPS 37° 6'23.85"N 13°56'50.15"E

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un portoncino d'ingresso che consente l'accesso ad una scala interna che conduce al piano primo, si fa presente che la scala di accesso al suddetto immobile è comunicante con l'appartamento ubicato al piano terreno mediante una porta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,17. Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 153 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GENERALE LUIGI CADORNA n. 125 piano: 1;, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.124,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00
Data della valutazione:	09/01/2020

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2011 a firma di Tribunale Agrigento ai nn. 666/20111 di repertorio, iscritta il 15/03/2012 a Agrigento ai nn. 6525/437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 332126.03

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2013 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 67/2012 di repertorio, iscritta il 20/02/2013 a Agrigento ai nn. 3827/162, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 155452.96

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 55/2013 di repertorio, iscritta il 13/03/2013 a Agrigento ai nn. 5429/224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 750000.

Importo capitale: 744078.74

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/07/2008 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1803/2008 di repertorio, iscritta il 05/05/2009 a Agrigento ai nn. 11473/1232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 7256,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2014 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 6515/2014 di repertorio, trascritta il 14/01/2015 a Agrigento ai nn. 440/359, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 15/03/2011 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 384 di repertorio, trascritta il 28/04/2011 a Agrigento ai nn. 9222/7066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

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 1/9, in forza di Successione Legittima (dal 02/02/1999), registrato il 02/02/1999 a Licata ai nn. 41/144, trascritto il 17/02/2000 a Agrigento ai nn. 754/642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di Successione Legittima (dal 02/02/1999), registrato il 02/02/1999 a Licata ai nn. 41/144, trascritto il 17/02/2000 a Agrigento ai nn. 754/642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di Successione Testamentaria (dal 21/10/2002), registrato il 28/02/2003 a Licata ai nn. 87/148, trascritto il 09/09/2004 a Agrigento ai nn. 8668/6747

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di Successione Testamentaria (dal 21/10/2002), registrato il 28/02/2003 a Licata ai nn. 87/148, trascritto il 09/09/2004 a Agrigento ai nn. 8668/6747

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile ante 1942.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale abbinata è errata in quanto relativa al piano terra. Necessita inoltre effettuare voltura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rettifica planimetria relativa al piano primo con corretta indicazione del livello di piano ed esatta distribuzione degli spazi interni. Presentazione voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €1.000,00
- onere voltura: €500,00

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 LICATA VIA GENERALE LUIGI CADORNA 127
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LICATA Via Generale Luigi Cadorna 127, della superficie commerciale di **71,87** mq per la quota di:

- 4/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Licata in Via Generale Luigi Cadorna n.127 coordinate GPS 37° 6'23.85"N 13°56'50.15"E

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un portoncino d'ingresso che consente l'accesso ad una scala interna che conduce al piano primo, si fa presente che la scala di accesso al suddetto immobile è comunicante con l'appartamento ubicato al piano terreno mediante una porta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,17. Identificazione catastale:

- foglio 107 particella 153 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GENERALE LUIGI CADORNA n. 125 piano: 1; , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Licata in Via Generale Luigi Cadorna n.127 coordinate GPS 37°



6'23.85"N 13°56'50.15"E

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un portoncino d'ingresso che consente l'accesso ad una scala interna che conduce al piano primo, si fa presente che la scala di accesso al suddetto immobile è comunicante con l'appartamento ubicato al piano terreno mediante una porta.

L'immobile al suo interno è composto da due camere da letto la cui ventilazione naturale è garantita tramite un pozzo luce, un soggiorno dotato di un piccolo balcone che si affaccia sulla via di accesso al fabbricato e da una piccola cucina ed un servizio igienico.

L'immobile versa in un pessimo stato di manutenzione e conservazione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	70,49	x	100 %	=	70,49
Pozzo luce	2,61	x	30 %	=	0,78
Balcone 2	2,00	x	30 %	=	0,60
Totale:	75,10				71,87

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: 19/12/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: magazzino

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 428,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 385,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: magazzino

Superfici principali e secondarie: 120



Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 81.000,00 pari a 675,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.900,00 pari a 607,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

Fonte di informazione: Subito.it

Descrizione: magazzino

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 1.321,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 1.189,29 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2020

Fonte di informazione: Subito.it

Descrizione: magazzino

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 566,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 61.200,00 pari a 510,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Idealista.it (19/12/2019)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8

Valore minimo: 428,57

Valore massimo: 1.321,43

Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (19/12/2019)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 520,00

Note: si è scelto di adottare i valori relativi ad "Abitazioni di tipo economico".

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 2019 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D2, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di €360,00 ed un valore massimo al mq di €520,00 con un prezzo medio di €440,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 673,13 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 €556,56 arrotondato a €550,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,87	x	550,00	=	39.530,15
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 39.530,15
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 35.137,91
---	--------------------

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 2019 - 1° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona D2, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di €360,00 ed un valore massimo al mq di €520,00 con un prezzo medio di €440,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 673,13 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 €556,56 arrotondato a €550,00 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 Licata, agenzie: Licata, 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	71,87	0,00	39.530,15	35.137,91
				39.530,15 €	35.137,91 €

Riduzione del **10 %** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 3.513,79**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.124,12**

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: **€ 4.518,62**

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: **€ 605,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2011

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno adibito a parcheggio auto** a LICATA C.da Safarella snc, della superficie commerciale di **404,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è ubicato in C.da Safarella coordinate GPS 37° 6'57.42"N 13°57'34.86"E.

La zona in cui è ubicato il terreno è una zona residenziale. L'accesso al terreno, avviene direttamente dalla Via Don Minzoni. L'area in oggetto risulta recintata ed asfaltata e viene adibita come parcheggio per auto e furgoni.

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 749 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 202, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 110 particella 750 (catasto terreni), qualita/classe seminario 1, superficie 202, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma regolare, un'orografia pianall terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	404,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.000,00
Data della valutazione:	09/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In sede di sopralluogo il terreno risultava recintato e con all'interno alcuni autoveicoli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2011 a firma di Tribunale Agrigento ai nn. 666/20111 di repertorio, iscritta il 15/03/2012 a Agrigento ai nn. 6525/437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 332126.03

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2013 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 67/2012 di repertorio, iscritta il 20/02/2013 a Agrigento ai nn. 3827/162, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 155452.96

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/05/2011 ai nn. 68254/2009 di repertorio, iscritta il 16/01/2012 a Agrigento ai nn. 1201/93, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 159039.26.

Importo capitale: 79519,63

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2014 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 6515/2014 di repertorio, trascritta il 14/01/2015 a Agrigento ai nn. 440/359, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo 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



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 18/12/1980), con atto stipulato il 18/12/1980 a firma di Notaio Guglielmino ai nn. 1104/346 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Agrigento ai nn. 793/7006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 167/1000, in forza di Successione Legittima (dal 21/04/2012).

Successione non presentata, sono state inserite le quote di legittima

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 83/1000, in forza di Successione Legittima (dal 21/04/2012).

Successione non presentata, sono state inserite le quote di legittima

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 83/1000, in forza di Successione Legittima (dal 21/04/2012).

Successione non presentata, sono state inserite le quote di legittima

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 83/1000, in forza di Successione Legittima (dal 21/04/2012).

Successione non presentata, sono state inserite le quote di legittima

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 83/1000, in forza di Successione Legittima (dal 21/04/2012).

Successione non presentata, sono state inserite le quote di legittima

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 18/12/1980 fino al 21/04/2012), con atto stipulato il 18/12/1980 a firma di Notaio Guglielmino ai nn. 1104/346 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Agrigento ai nn. 793/7006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ivf 3,00 mc/mq in zona B3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN LICATA C.DA SAFARELLA SNC

TERRENO ADIBITO A PARCHEGGIO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno adibito a parcheggio auto a LICATA C.da Safarella snc, della superficie commerciale di **404,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è ubicato in C.da Safarella coordinate GPS 37° 6'57.42"N 13°57'34.86"E.

La zona in cui è ubicato il terreno è una zona residenziale. L'accesso al terreno, avviene direttamente dalla Via Don Minzoni. L'area in oggetto risulta recintata ed asfaltata e viene adibita come parcheggio per auto e furgoni.

Identificazione catastale:

- foglio 110 particella 749 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 202, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 110 particella 750 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 202, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

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). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è ubicato in C.da Safarella coordinate GPS 37° 6'57.42"N 13°57'34.86"E.

La zona in cui è ubicato il terreno è una zona residenziale. L'accesso al terreno, avviene direttamente dalla Via Don Minzoni. L'area in oggetto risulta recintata ed asfaltata e viene adibita come parcheggio per auto e furgoni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 749	202,00	x	100 %	=	202,00
Particella 750	202,00	x	100 %	=	202,00



Totale:	404,00	404,00
----------------	---------------	---------------

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: 19/12/2019
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: terreno
Superfici principali e secondarie: 1560
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 153,85 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 216.000,00 pari a 138,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/12/2019
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: magazzino
Superfici principali e secondarie: 3000
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 51,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 139.500,00 pari a 46,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/12/2019
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: magazzino
Superfici principali e secondarie: 190
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 26.000,00 pari a 136,84 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 23.400,00 pari a 123,16 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Idealista.it (19/12/2019)



Domanda: bassa
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8
Valore minimo: 51,67
Valore massimo: 153,85

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 i terreni simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima del terreno si è tenuto conto della posizione, della richiesta di questo tipo di beni nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa attualmente.

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.

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

Gli annunci presenti per beni della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di €102,71 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio scontato degli annunci pari ad € 102,71 arrotondato a €100,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	404,00	x	100,00	=	40.400,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 40.400,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 40.400,00
---	--------------------

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.

Gli annunci presenti per beni della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di €102,71 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio scontato degli annunci pari ad € 102,71 arrotondato a €100,00 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 Licata, agenzie: Licata, 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	Terreno adibito a parcheggio auto	404,00	0,00	40.400,00	40.400,00
				40.400,00 €	40.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **40.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **6.060,00**

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: € **340,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **34.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2011

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LICATA C.da Playa snc, della superficie commerciale di **187,00** mq per la quota di:

- 4/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è ubicato in C.da Playa coordinate GPS 37° 6'35.59"N 13°58'48.21"E

La zona in cui è ubicato il terreno è una zona costiera destinata ad uso agricolo. L'accesso al terreno, avviene tramite una traversa ubicata sulla SS123.

Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 1570 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 187, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 1,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma regolare, un'orografia pianall terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	187,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00
Data della valutazione:	09/01/2020

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2011 a firma di Tribunale Agrigento ai nn. 666/20111 di repertorio, iscritta il 15/03/2012 a Agrigento ai nn. 6525/437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 332126.03

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2013 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 67/2012 di repertorio, iscritta il 20/02/2013 a Agrigento ai nn. 3827/162, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 155452.96

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 55/2013 di repertorio, iscritta il 13/03/2013 a Agrigento ai nn. 5429/224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 750000.

Importo capitale: 744078.74

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/07/2008 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1803/2008 di repertorio, iscritta il 05/05/2009 a Agrigento ai nn. 11473/1232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingintivo.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 7256,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2014 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 6515/2014 di repertorio, trascritta il 14/01/2015 a AGrigento ai nn. 440/359, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 15/03/2011 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 384 di repertorio, trascritta il 28/04/2011 a Agrigento ai nn. 9222/7066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

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 1/9, in forza di Successione Legittima (dal 02/02/1999), registrato il 02/02/1999 a Licata ai nn. 41/144, trascritto il 17/02/2000 a Agrigento ai nn. 754/642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di Successione Legittima (dal 02/02/1999), registrato il 02/02/1999 a Licata ai nn. 41/144, trascritto il 17/02/2000 a Agrigento ai nn. 754/642

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di Successione Testamentaria (dal 21/10/2002), registrato il 28/02/2003 a Licata ai nn. 87/148, trascritto il 09/09/2004 a Agrigento ai nn. 8668/6747

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di Successione Testamentaria (dal 21/10/2002), registrato il 28/02/2003 a Licata ai nn. 87/148, trascritto il 09/09/2004 a Agrigento ai nn. 8668/6747

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TERRENO ALL'INTERNO DELLA FASCIA DEI 150 MT DALLA BATTIGIA E QUINDI DI INEDIFICABILITÀ' ASSOLUTA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: 0,03 - TERRENO ALL'INTERNO DELLA FASCIA DEI 150 MT DALLA BATTIGIA E QUINDI DI INEDIFICABILITÀ' ASSOLUTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN LICATA C.DA PLAYA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LICATA C.da Playa snc, della superficie commerciale di **187,00** mq per la quota di:

- 4/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno è ubicato in C.da Playa coordinate GPS 37° 6'35.59"N 13°58'48.21"E

La zona in cui è ubicato il terreno è una zona costiera destinata ad uso agricolo. L'accesso al terreno, avviene tramite una traversa ubicata sulla SS123.

Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 1570 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 4, superficie 187, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 1,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma regolare, un'orografia pianall terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è ubicato in C.da Playa coordinate GPS 37° 6'35.59"N 13°58'48.21"E

La zona in cui è ubicato il terreno è una zona costiera destinata ad uso agricolo. L'accesso al terreno, avviene tramite una traversa ubicata sulla SS123.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie terreno	187,00	x	100 %	=	187,00
Totale:	187,00				187,00



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: 19/12/2019
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: terreno
Superfici principali e secondarie: 1560
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 153,85 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 216.000,00 pari a 138,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/12/2019
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: magazzino
Superfici principali e secondarie: 3000
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 51,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 139.500,00 pari a 46,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/12/2019
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: magazzino
Superfici principali e secondarie: 190
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 26.000,00 pari a 136,84 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 23.400,00 pari a 123,16 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Idealista.it (19/12/2019)
Domanda: bassa
Offerta: bassa



Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8

Valore minimo: 51,67

Valore massimo: 153,85

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 i terreni simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima del terreno si è tenuto conto della posizione, della richiesta di questo tipo di beni nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa attualmente.

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.

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

Gli annunci presenti per beni della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di €102,71 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio scontato degli annunci pari ad € 102,71 arrotondato a €100,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	187,00	x	100,00	=	18.700,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 18.700,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 16.622,22
---	--------------------

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.

Gli annunci presenti per beni della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di €102,71 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio scontato degli annunci pari ad € 102,71 arrotondato a €100,00 al mq, anche in considerazione della possibilità disfruttare il terreno come zona di sosta per i veicoli della vicina spiaggia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Licata, agenzie: Licata, 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	terreno agricolo	187,00	0,00	18.700,00	16.622,22
				18.700,00 €	16.622,22 €

Riduzione del **10 %** per la vendita di una sola quota dell'immobile: € **1.662,22**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **14.960,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **2.244,00**

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: € **716,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **12.000,00**

data 09/01/2020

il tecnico incaricato
GREGORIO DI TRAPANI

