



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare Sant'Angelo S.C.P.A.

DEBITORE:

████████████████████

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

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 80/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LICATA Via Rosolino Pilo 16, della superficie commerciale di 100,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

L'immobile è ubicato a Licata in Via Rosolino Pilo n.16 coordinate GPS 37°06'22.2"N 13°56'09.3"E
La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene tramite un portone ubicato su Via Rosolino Pilo n.16, tramite il quale si accede alla scala condominiale che permette di raggiungere l'abitazione al quarto piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 458 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo, N.16, piano: 4°, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

B altro fabbricato, composto da magazzino/deposito non direttamente comunicante, sviluppa una superficie commerciale di 8,03 Mq, identificato con il numero 18.

Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 458 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 204,00 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo n.18, piano: Terra, intestato a ██████████

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,03 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.932,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data della valutazione:	05/12/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ 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 **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2009 a firma di Notaio Comparato Angelo ai nn. 102077/16193 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 ai nn. 4035/30212, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo S.C.P.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 70.000,00 €.

Importo capitale: 35.000,00 €

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/11/2018 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1316 di repertorio, iscritta il 30/05/2019 ai nn. 635/8568, a favore di [REDACTED], contro IFIS NPL SPA, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo capitale: 27.173,26 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/05/2019 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1032/2019 di repertorio, trascritta il 16/05/2019 ai nn. 6698/7751, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo S.C.P.A., contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o 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: € 300,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], in forza di Atto di donazione (dal 26/11/1993), con atto stipulato il 26/11/1993 a firma di Notaio Salvatore Abbruscato ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 18/11/1993 ai nn. 18909/21588

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 500/1000 (fino al 26/11/1993)

[REDACTED] per la quota di 500/1000 (fino al 26/11/1993)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si fa presente che la concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Licata in data 27/08/2007 fa riferimento al solo piano quarto; dalla perizia giurata allegata alla concessione edilizia si evince che il magazzino al piano terra censito in catasto al foglio 106 particella 457 sub 1 è stato realizzato in data antecedente al 1942.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 384/S, intestata a **[REDACTED]**, per lavori di realizzazione di un piano quarto ad uso residenziale, presentata il 30/12/1986 con il n. 50820 di protocollo, rilasciata il 27/08/2007 con il n. 384/S di protocollo, agibilità del 21/01/2008 con il n. 63 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria del Magazzino/Deposito al Piano terra non è presente in catasto; inoltre la categoria catastale riportata in Visura è A/5 benché sia palesemente un magazzino e non presenti caratteristiche residenziali.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a locale accessorio Magazzino ubicato al piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **[REDACTED]**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **[REDACTED]**

BENI IN LICATA VIA ROSOLINO PILO 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LICATA Via Rosolino Pilo 16, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota

di 1000/1000 di piena proprietà (Circoscrizione n. 14)

L'immobile è ubicato a Licata in Via Rosolino Pilo n.16 coordinate GPS 37°06'22.2"N 13°56'09.3"E
La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene
tramite un portone ubicato su Via Rosolino Pilo n.16, tramite il quale si accede alla scala
condominiale che permette di raggiungere l'abitazione al quarto piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di
3,10. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 458 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3,
consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo, N.16, piano:
4°, intestato a ~~Pietro Giovanni~~

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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:	scasso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scasso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scasso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	scasso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato a Licata in Via Rosolino Pilo n.16 coordinate GPS 37°06'22.2"N 13°56'09.3"E
La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona residenziale. L'accesso all'unità abitativa avviene
tramite un portone ubicato su Via Rosolino Pilo n.16, tramite il quale si accede alla scala per
raggiungere l'abitazione al quarto piano.

CLASSE ENERGETICA:



[107,62 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 653719 registrata in data 04/12/2019

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 interna lorda	97,54	x	100 %	=	97,54
Balconi	8,20	x	30 %	=	2,46
Totale:	105,74				100,00

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da magazzino/deposito non direttamente comunicante, sviluppa una superficie commerciale di 8,03 Mq, identificato con il numero 18.

Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 458 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 204,00 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo n.18, piano: Terra, intestato a ~~XXXXXXXXXX~~

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: 04/12/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 557,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 745,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2019

Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Appartamento
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 21.000,00 pari a 381,82 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/12/2019
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Appartamento
Superfici principali e secondarie: 160
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 84.900,00 pari a 530,63 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Idealist.it (04/12/2019)
Domanda: bassa
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8
Valore minimo: 381,82
Valore massimo: 745,45
Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (04/12/2019)
Domanda: bassa
Offerta: bassa
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8
Valore minimo: 410,00
Valore massimo: 610,00

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, Centrale - Codice Zona C1, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di € 410,00 ed un valore massimo al mq di € 610,00 con un prezzo medio di € 510,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di €

485,17 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 € 497,58 arrotondato a € 490,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,00	x	490,00	=	49.000,00
Valore superficie accessori:	8,03	x	490,00	=	3.932,25
					52.932,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.932,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.932,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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, Centrale - Codice Zona C1, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di € 410,00 ed un valore massimo al mq di € 610,00 con un prezzo medio di € 510,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 485,17 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 € 497,58 arrotondato a € 490,00 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: Agrigento e Licata, 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	100,00	8,03	52.932,25	52.932,25
				52.932,25 €	52.932,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.932,25**

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: **€. 7.789,84**

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: **€. 142,41**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno con fabbricato rurale a LICATA Contrada Pezza Scifo, della superficie commerciale di **8.500,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

La zona in cui è ubicato il terreno coordinate 37° 8'34.57"N 13°52'13.33"E è una zona rurale. L'accesso al terreno, avviene direttamente mediante una trazzera che collega i vari lotti di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 8500, reddito agrario 13,17 €, reddito dominicale 41,70 €, intestato a ██████████

Presenta una forma regolare, un'orografia pianall terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.500,00 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:	€. 26.424,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.370,90
Data della valutazione:	05/12/2019

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 **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2009 a firma di Notaio Comparato Angelo ai nn. 102077/16193 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 ai nn. 4035/30212, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo S.C.P.A., contro **[REDACTED]**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 70.000,00 €
Importo capitale: 35.000,00 €

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/11/2018 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1316 di repertorio, iscritta il 30/05/2019 ai nn. 635/8568, a favore di **[REDACTED]** contro IFIS NPL SPA, derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo capitale: 27.173,26 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/05/2019 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1032/2019 di repertorio, trascritta il 16/05/2019 ai nn. 6698/7751, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo S.C.P.A., contro **[REDACTED]**, derivante da Atto esecutivo o 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:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 30/10/1984), con atto stipulato il 30/10/1984 a firma di Notaio Giuseppe Navarra ai nn. R. **[REDACTED]** di repertorio, registrato il 13/11/1984 ai nn. 2696/Vol93, trascritto il 24/11/1984 ai nn. 21615

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 500/100 (fino al 30/10/1984)

[REDACTED] per la quota di 500/100 (fino al 30/10/1984)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

All'interno del terreno, a confine con altra particella di proprietà di terzi, risulta realizzato un fabbricato, utilizzato come magazzino agricolo, realizzato da circa 20 anni senza alcun titolo edilizio.

L'immobile avente una superficie commerciale di circa 100 mq che considerando un valore unitario di € 100,00 al mq (immobile in pessime condizioni) avrebbe quindi un valore commerciale massimo di circa 10.000,00.

Al fine di valutarne la convenienza di una regolarizzazione urbanistica optando per la demolizione e

quindi la rimozione dell'abuso o per la presentazione di una sanatoria edilizia, essendo l'immobile sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (ricade in zona E e la superficie di terreno libero disponibile consentirebbe la sua regolare realizzazione) è stato effettuato un calcolo degli oneri di sanatoria che incidono per un totale di : Oneri di urbanizzazione e di costruzione, diritti e tributi , oneri per tecnico per un totale di circa € 20.000,00.

I costi di una demolizione inciderebbero per (prezzo da prezziario regione siciliana 2019) mc 380 x € 11,70 = € 4.446,00 oltre oneri discarica e trasporto a discarica per complessivi € 5.000,00 per un totale di € 9.446,00.

Si ritiene pertanto che sia economicamente più conveniente optare per la demolizione del fabbricato, stante anche le sue pessime condizioni e scarso valore, per regolarizzare urbanisticamente il lotto .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: 0,03 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA CONFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA CONFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul terreno insiste un fabbricato realizzato senza alcun titolo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vedi note precedenti,. Si ritiene che sia economicamente più conveniente optare per la demolizione del fabbricato, stante anche le sue pessime condizioni e scarso valore, che regolarizzare urbanisticamente il lotto

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo demolizione fabbricato e relative tettoie di pertinenza: €9.446,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2/3 mesi.

Vedi capitolo situazione urbanistica

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

BENI IN LICATA CONTRADA PEZZA SCIFO

TERRENO CON FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno con fabbricato rurale a LICATA Contrada Pezza Scifo, della superficie commerciale di **8.500,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Giovanni Porrello)

La zona in cui è ubicato il terreno coordinate 37° 8'34.57"N 13°52'13.33"E è una zona rurale. L'accesso al terreno, avviene direttamente mediante una trazzera che collega i vari lotti di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 57 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 8500, reddito agrario 13,17 €, reddito dominicale 41,70 €, intestato a Porrello Giovanni

Presenta una forma regolare, un'orografia pianaIl 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 locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La zona in cui è ubicato il terreno coordinate 37° 8'34.57"N 13°52'13.33"E è una zona rurale. L'accesso al terreno, avviene direttamente mediante una trazzera che collega i vari lotti di terreno.

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
Terreno	8.500,00	x	100 %	=	8.500,00
Totale:	8.500,00				8.500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2019

Fonte di informazione: Idealist.it

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 20000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 7,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2019

Fonte di informazione: Idealist.it

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 35000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 4,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2019

Fonte di informazione: Idealist.it

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 14160

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 28.200,00 pari a 1,99 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Idealist.it (04/12/2019)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8

Valore minimo: 1,99

Valore massimo: 7,50

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.

Gli annunci presenti per terreni della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 4,22 al

mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore pari ad € 4,22.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.500,00 x 4,22 = 35.870,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.870,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.870,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Gli annunci presenti per terreni della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 4,22 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore pari ad € 4,22.

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: Agrigento e Licata, 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	Terreno con fabbricato rurale	8.500,00	0,00	35.870,00	35.870,00
				35.870,00 €	35.870,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.446,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.424,00**

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: **€. 3.963,60**

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: **€. 89,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.370,90**

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LICATA Contrada Pezza Scifo, della superficie commerciale di **13.850,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Giovanni Porrello)
La zona in cui sono ubicati i terreni coordinate 37° 8'36.08"N 13°52'9.07"E, 37° 8'30.04"N 13° 52'2.35"E e 37° 8'36.45"N 13°51'56.77"E, è una zona rurale. L'accesso ai terreni, avviene direttamente mediante una trazzera che collega i vari lotti di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4300, reddito agrario 4,44 €, reddito dominicale 13,32 €, intestato a **Porrello Giovanni**
- foglio 41 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 360, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a **Porrello Giovanni**
- foglio 43 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4580, reddito agrario 4,73 €, reddito dominicale 14,19 €, intestato a Porrello Giovanni
- foglio 43 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 4610, reddito agrario 7,14 €, reddito dominicale 22,62 €, intestato a **Porrello Giovanni**

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.850,00 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:	€ 58.447,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.600,00
Data della valutazione:	05/12/2019

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 **volontaria** attiva, stipulata il [redacted] 09 a firma di Notaio Comparato Angelo ai nn. 102077/16193 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 ai nn. 4035/30212, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo S.C.P.A., contro [redacted] Giovanni, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 70.000,00 €
Importo capitale: 35.000,00 €

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/11/2019 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1316 di repertorio, iscritta il 30/05/2019 ai nn. 635/8568, a favore di [redacted] Giovanni, contro IFIS NPL SPA, derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo capitale: 27.173,26 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/05/2019 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 1032/2019 di repertorio, trascritta il 16/05/2019 ai nn. 6698/7751, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo S.C.P.A., contro [redacted] Giovanni, derivante da Atto esecutivo o 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:

[redacted] Giovanni per la quota di 1000/1000, in forza di donazione (dal 22/08/1983), con atto stipulato il 22/08/1983 a firma di Notaio Giuseppe Navarra ai nn. [redacted] 2 di repertorio, registrato il 08/09/1983 ai nn. 2364/VOI 190, trascritto il 20/09/1983 a Agrigento ai nn. 16419/16420.
Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti in catasto al foglio 41 p.lle 115 e 118 e foglio 43 p.la 70

[redacted] Giovanni per la quota di 1000/1000, in forza di donazione (dal 24/09/1990), con atto stipulato il 24/09/1990 a firma di Notaio Salvatore Abbruscato ai nn. [redacted] 3 di repertorio, registrato il 08/10/1990 ai nn. 1220 seri IV.
Il titolo è riferito solamente a Terreno censito in catasto al foglio 43 p.la 133

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Corso Polite. Costana per la quota di 1000/1000 (fino al 22/08/1983).
Il titolo è riferito solamente a Terreni censito in catasto al foglio 41 p.lle 115 e 118 e foglio 43 p.la 70

Corso Polite. Costana (fino al 24/09/1990).
Il titolo è riferito solamente a Terreno censito in catasto al foglio 43 p.la 133

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 E. Norme tecniche di attuazione ed indici: 0,03 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA INFORMAZIONI**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA INFORMAZIONI**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

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

BENI IN LICATA CONTRADA PEZZA SCIFO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LICATA Contrada Pezza Scifo, della superficie commerciale di **13.850,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (**Corso Polite. Costana**)
La zona in cui sono ubicati i terreni coordinate 37° 8'36.08"N 13°52'9.07"E, 37° 8'30.04"N 13° 52'2.35"E e 37° 8'36.45"N 13°51'56.77"E, è una zona rurale. L'accesso ai terreni, avviene direttamente mediante una trazzera che collega i vari lotti di terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4300, reddito agrario 4,44 €, reddito dominicale 13,32 €, intestato a **Corso Polite. Costana**
- foglio 41 particella 118* (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 360, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a **Corso Polite. Costana**
- foglio 43 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 4580, reddito agrario 4,73 €, reddito dominicale 14,19 €, intestato a **Corso Polite. Costana**

- foglio 43 particella 70 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 4610, reddito agrario 7,14 €, reddito dominicale 22,62 €, intestato a **REDAZIONE**

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante il 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 locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La zona in cui sono ubicati i terreni coordinate 37° 8'36.08"N 13°52'9.07"E, 37° 8'30.04"N 13° 52'2.35"E e 37° 8'36.45"N 13°51'56.77"E, è una zona rurale. L'accesso ai terreni, avviene direttamente mediante una trazzera che collega i vari lotti di terreno.

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
Terreno foglio 41 p.lla 115	4.300,00	x	100 %	=	4.300,00
Terreno foglio 41 p.lla 118	360,00	x	100 %	=	360,00
terreno foglio 43 p.lla 70	4.610,00	x	100 %	=	4.610,00
Terreno foglio 43 p.lla 133	4.580,00	x	100 %	=	4.580,00
Totale:	13.850,00				13.850,00

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: 04/12/2019

Fonte di informazione: Idealist.it

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 20000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 7,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2019

Fonte di informazione: Idealist.it

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 35000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 4,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2019

Fonte di informazione: Idealist.it

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 14160

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 28.200,00 pari a 1,99 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Idealist.it (04/12/2019)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8

Valore minimo: 1,99

Valore massimo: 7,50

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.

Gli annunci presenti per terreni della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 4,22 al

mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore pari ad € 4,22.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13.850,00 x 4,22 = 58.447,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.447,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.447,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Gli annunci presenti per terreni della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 4,22 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore pari ad € 4,22.

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: Agrigento e Licata, 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	terreno agricolo	13.850,00	0,00	58.447,00	58.447,00
				58.447,00 €	58.447,00 €

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: €. 58.447,00

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: €. 8.767,05

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 79,95

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 49.600,00

data 05/12/2019

il tecnico incaricato
GREGORIO DI TRAPANI