



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Amco Asset Management Company Spa

DEBITORE:
CCCCCCCCC- XXXXXXXXXXX

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/12/2023

TECNICO INCARICATO:
DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

CF:CPBDD086A0904293
con studio in RAVANUSA (AG) aldo more, 31
telefono: 1209254013
email: ing.davidecapobianco@gmail.com
PEC: davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARAGONA VIA CARMELO ROTOLO 25, all'interno del centro storico della città di Aragona, della superficie commerciale di **255,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'edificio in questione è un'abitazione civile situata nel centro storico di Aragona, precisamente in via Carmelo Rotolo. L'immobile si sviluppa su due livelli distinti: il piano terra e un piano interrato. L'accesso principale avviene direttamente da via Carmelo Rotolo 25, tramite una scala interna ad uso esclusivo dell'appartamento si raggiungere il piano interrato. L'intero appartamento si presenta in uno stato grezzo, l'illuminazione naturale proviene esclusivamente dal lato orientato ad est (zona opposta della via Rotolo), in questo lato è presente un giardino rifinito ma in stato di abbandono, questo giardino è ad uso esclusivo e sono presenti due alberi da frutto.

L'intera abitazione è attualmente in condizioni grezze e richiederebbe un sostanziale intervento di ristrutturazione. Parte dell'edificio confina con via Trapani, da questa via è possibile accedere al giardino del piano seminterrato attraverso un cancello.

I due piani hanno una superficie commerciale di circa 125 mq ciascuno, mentre il giardino esterno ha una superficie di circa 70 mq. Dagli accertamenti condotti dal CTU presso l'UTC del Comune di Aragona, è emerso che l'immobile non dispone di alcun dispositivo autorizzativo. Ulteriori verifiche hanno indicato che l'edificio è stato costruito prima del 1967 come verificato dalle immagini dell'IGM. L'orientamento dell'immobile è verso est, sud e ovest, mentre il lato nord non presenta alcun accesso. L'altezza del piano è di 2.80 m. L'aspetto esterno dell'edificio conserva le caratteristiche tipiche del centro storico, presentandosi allo stato grezzo.

Gli unici servizi presenti sono: divisione interna dei locali, rifinitura dei medi con gesso scagliola, passaggio delle tracce per i cavi elettrici, posa di infissi e persiane esterne in alluminio, ribassamento in cartongesso del soffitto. Di contro si è registrata presenza di ambienti umidi e di acqua presente nel pavimento del soggiorno del piano interrato, probabilmente proveniente dal terreno a monte adiacente di competenza comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 3300 sub. 4 (catasto fabbricati)
- foglio 59 particella 3001 sub. 5 (catasto fabbricati) Coerenze: graffato con quello precedente
- foglio 59 particella 3302 sub. 6 (catasto fabbricati) Coerenze: graffato con quello precedente
- foglio 59 particella 3303 sub. 2 (catasto fabbricati) Coerenze: graffato con quello precedente
- foglio 59 particella 3975 sub. 7 (catasto fabbricati) Coerenze: graffato con quello precedente (in questa consulenza tecnica è stato presentato un aggiornamento particellare)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

B terreno agricolo, composto da 75.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 3303 sub. 2 (catasto fabbricati), piano: T
Coerenze: graffata con la particella 3300 sub 4, vedi visura catastale allegata





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	255,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.242,50
Data della valutazione:	28/11/2023

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: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2006 a firma di Notaio Pusateri Antonino ai nn. 118953/26255 di repertorio, iscritta il 13/01/2007 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. particolare 1181 e generale 250, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro

[REDACTED] derivante da



mutuo.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/05/2017 a firma di Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 del dpr 602/1973 atto Riscossione Sicilia Spa di Agrigento ai nn. 38829/2016 di repertorio, iscritta il 12/05/2017 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. particolare 7129 e generale 646, a favore di Riscossione Sicilia SPA, contro [REDACTED], derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 530254.

Importo capitale: 265127.

Durata ipoteca: 20 anni.

In data 25 maggio 2021 ai nn. 8653/635 di restrizione di beni: con cui si liberano gli immobili riportati in NCEU a foglio 59 part 3365 sub 1, foglio 59 part 3365 sub 3, foglio 59 part 3365 sub 4 siti nel Comune di Aragona (AG). Queste particelle sono state aggiornate dal sottoscritto per poter generare due lotti di vendita distinti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 754/2022 di repertorio, trascritta il 26/05/2022 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 9539/8286, a favore di Amco Asset Management Company Spa, contro [REDACTED]
GGLGPP59C56A089W, derivante da atto Unep Tribunale di Agrigento

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 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/06/1999 a firma di PUSATERI ANTONINO Sede AGRIGENTO ai nn. 90086 di repertorio, trascritto il 19/07/1999 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 12031/10441.

Il titolo è riferito solamente a appartamento foglio 59 particella 3302 sub 1, particella 3975 sub 1, particella 3975 sub 2 (SOPPRESSI, in questa consulenza tecnica è stato presentato un aggiornamento particellare)

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2003), con atto stipulato il 07/04/2003 a firma di Notaio Giuseppe Saieva ai nn. 82824/26365 di repertorio, trascritto il 22/04/2003 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 8413/7414. Il titolo è riferito solamente a appartamento foglio 59 particella 3301 sub 2 (SOPPRESSI, in questa consulenza tecnica è stato presentato un aggiornamento particellare)





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 07/04/2003), con atto stipulato il 06/09/1989 a firma di Notaio Giuseppe Saieva ai nn. 24415/8877 di repertorio, trascritto il 29/09/1989 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 18771/16773.

Il titolo è riferito solamente a appartamento foglio 59 particella 3301 sub 2 (SOPPRESSO, in questa consulenza tecnica è stato presentato un aggiornamento particellare)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna pratica edilizia presentata al comune, come comunicato dallo stesso ufficio tecnico comunale (vedi pec inviate),

Dalle indagini svolte dal CTU l'immobile era presente da data antecedente lo 01.09.1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n.28 del 10/10/2002 , l'immobile ricade in zona A - Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

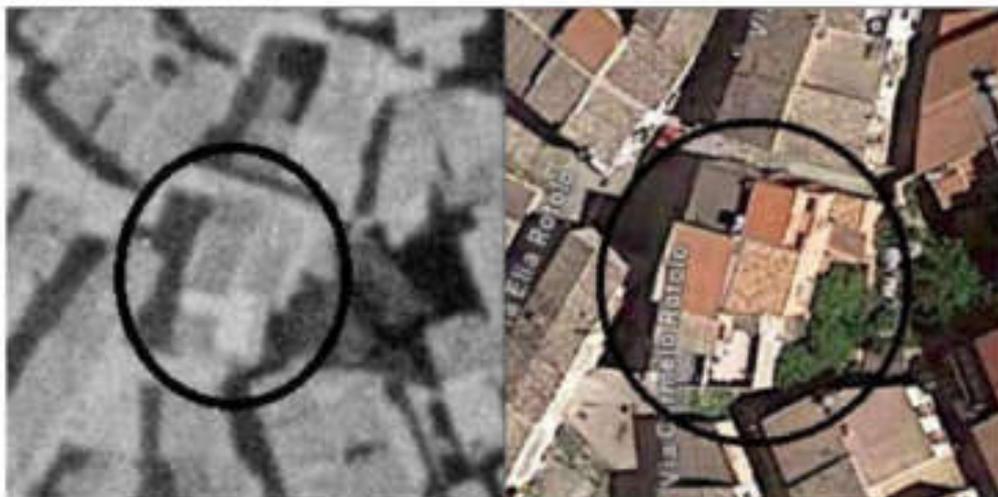
Dalle indagini svolte dal CTU l'immobile era presente da data antecedente lo 01.09.1967

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle analisi svolte presso l'UTC di Aragona non risulta alcun dispositivo autorizzativo. Da un confronto con l'aerofotogrammetria dell'aeronautica militare del 1967 è possibile dire che l'edificio era presente in data 1967, non si trovano altri elementi per poter dire che l'immobile abbia subito delle successive modifiche in termini di volume, tale da poter determinare dei volumi con abuso edilizio.

L'immobile risulta **conforme**.

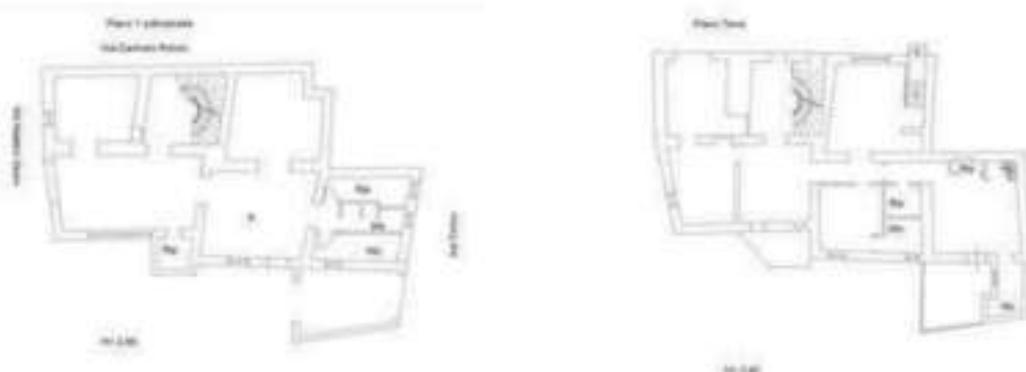


confronto fra lo stato attuale e l'aerofotogrammetria del 1967



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



stato attuale coerente con quanto registrato agli uffici catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARAGONA VIA CARMELO ROTOLO, FRAZIONE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARAGONA VIA CARMELO ROTOLO 25, all'interno del centro storico della città di Aragona, della superficie commerciale di 255,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'edificio in questione è un'abitazione civile situata nel centro storico di Aragona, precisamente in via Carmelo Rotolo. L'immobile si sviluppa su due livelli distinti: il piano terra e un piano interrato. L'accesso principale avviene direttamente da via Carmelo Rotolo 25, tramite una scala interna ad uso esclusivo dell'appartamento si raggiungere il piano interrato. L'intero appartamento si presenta in uno stato grezzo, l'illuminazione naturale proviene esclusivamente dal lato orientato ad est (zona opposta della via Rotolo), in questo lato è presente un giardino rifinito ma in stato di abbandono, questo giardino è ad uso esclusivo e sono presenti due alberi da frutto.

L'intera abitazione è attualmente in condizioni grezze e richiederebbe un sostanziale intervento di ristrutturazione. Parte dell'edificio confina con via Trapani, da questa via è possibile accedere al giardino del piano seminterrato attraverso un cancello.

I due piani hanno una superficie commerciale di circa 125 mq ciascuno, mentre il giardino esterno ha una superficie di circa 70 mq. Dagli accertamenti condotti dal CTU presso l'UTC del Comune di Aragona, è emerso che l'immobile non dispone di alcun dispositivo autorizzativo. Ulteriori verifiche hanno indicato che l'edificio è stato costruito prima del 1967.

L'orientamento dell'immobile è verso est, sud e ovest, mentre il lato nord non presenta alcun accesso. L'altezza del piano è di 3,00 m. L'aspetto esterno dell'edificio conserva le caratteristiche tipiche del centro storico, presentandosi allo stato grezzo.

Gli unici servizi presenti sono: divisione interna dei locali, rifinitura dei medi con gesso scagliola, passaggio delle tracce per i cavi elettrici, posa di infissi e persiane esterne in alluminio, ribassamento in cartongesso del soffitto. Di contro si è registrata presenza di ambienti umidi e di acqua presnete nel pavimento del soggiorno del piano interrato, probabilmente proveniente dal terreno a monte adiacente di competenza comunale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

foglio 59 particella 3300 sub. 4 (catasto fabbricati)

foglio 59 particella 3301 sub. 5 (catasto fabbricati) Coerenze: graffato con quello precedente

foglio 59 particella 3302 sub. 6 (catasto fabbricati) Coerenze: graffato con quello precedente

foglio 59 particella 3303 sub. 2 (catasto fabbricati) Coerenze: graffato con quello precedente

foglio 59 particella 3975 sub. 7 (catasto fabbricati) Coerenze: graffato con quello precedente

(in questa consulenza tecnica è stato presentato un aggiornamento particellare)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



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 è nel centro del paese con tutti i servizi che il paese offre). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare



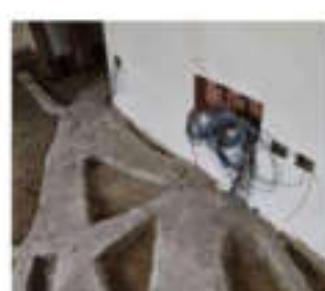
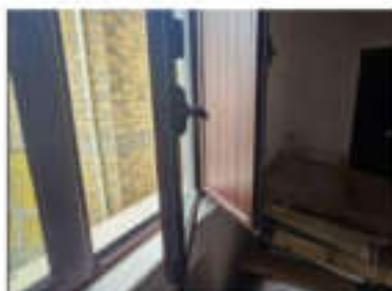
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

non è possibile svolgere alcun Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'immobile risulta allo stato grezzo.

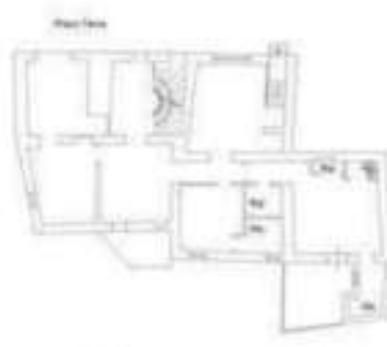


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano interrato	125,00	x	100 %	=	125,00
Piano terra	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	255,00				255,00



stato di fatto coerente con lo stato catastale

ACCESSORI:

terreno agricolo, composto da 75. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 3303 sub. 2 (catasto fabbricati), piano: T
Coerenze: graffata con la particella 3300 sub 4, vedi visura catastale allegata

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino interno	75,00	x	10 %	=	7,50
Totale:	75,00				7,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE

Agenzia Immobiliare Easy Project - Via Vittorio Emanuele, 111, 92021 Aragona AG (22/11/2023)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 300,00

Note: elevata difficoltà dell'identificazione del prezzo reale, condizionato da una scarsa domanda e da particolari caratteristiche dell'immobile che rendono l'offerta unica nel suo genere.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

In virtù dei dati ottenuti dalle interviste effettuate alle agenzie immobiliari, l'esperto estimatore fa uso del valore medio per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Per tale motivo la superficie commerciale viene moltiplicato per il valore unitario pari a 275 €/mq.

per considerare lo stesso valore unitario è necessario moltiplicare l'estensione del terreno per 10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	255,00	x	275,00	=	70.125,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	275,00	=	1.925,00
					72.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 72.050,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 72.050,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione indiretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno s/i dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)

Caratteristiche di posizione: (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)

Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc.)

Caratteristiche produttive.

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

CONSULENTI IMMOBILIARI CONSULTATI

Per l'analisi del più probabile valore di mercato e la ricerca dei coefficienti utili ad omogeneizzare i risultati ottenuti è necessaria la consulenza di un esperto estimatore e conoscitore del mercato in analisi. Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di



mercato ha visionato il "prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2022)". Con i consulenti immobiliari sono state effettuate diverse valutazioni, in primis i dati storici delle compravendite effettuate nella zona, successivamente, è stato valutato il bene di riferimento. Il più probabile valore di mercato nasce dalla competenza ed esperienza dei consulenti immobiliari intervistati. Dopo un incontro diretto presso i loro uffici, le agenzie immobiliari intervistate, hanno rilasciato per mezzo mail i valori del più probabile valore di mercato per un immobile ristrutturato e da ristrutturare sito in un'area simile del Comune di Agrigento, inoltre di un immobile ad uso garage/magazzino, per ognuno di questa tipologia è stato fornito il più probabile valore di locazione, di seguito riassunti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aragona, ufficio del registro di Aragona, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Aragona, agenzie: del comune di Aragona

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	255,00	7,50	72.050,00	72.050,00
				72.050,00 €	72.050,00 €

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: **€. 72.050,00**

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: **€. 10.807,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.242,50**



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARAGONA VIA CARMELO ROTOLO 21, frazione centro storico, della superficie commerciale di **40,75** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

L'edificio in questione è un'abitazione civile situata nel centro storico del comune di Aragona, precisamente in via Carmelo Rotolo 21. L'immobile si sviluppa su due livelli distinti: il piano primo e secondo. L'accesso principale avviene direttamente da via Rotolo, tramite una scala condivisa tra diverse proprietà si raggiungere il piano primo, l'accesso è scomodo in quanto bisogna superare un dislivello di circa mezzo metro. Il secondo piano non è collegato con il primo se non tramite una scala in legno non in sicurezza.

L'intera abitazione è attualmente in condizioni rifinite ma richiederebbe degli interventi di completamento: manca la scala di accesso, la scala di collegamento tra il piano primo e il secondo piano (si consiglia l'installazione di una scala a chiocciola), mancano i servizi del bagno e quanto necessario per l'illuminazione e il riscaldamento degli ambienti. L'illuminazione naturale proviene da est. Nel secondo piano è presente un terrazzo di circa 8 mq.

Dagli accertamenti condotti dal CTU presso l'UTC del Comune di Aragona, è emerso che l'immobile non dispone di alcun dispositivo autorizzativo. Ulteriori verifiche hanno indicato che non vi è la totale certezza che l'edificio sia stato costruito successivamente il 1967 (vedi paragrafo sulla conformità urbanistica).

L'orientamento dell'immobile è verso est. L'altezza del piano è di 3.00 m. L'aspetto esterno dell'edificio conserva le caratteristiche tipiche del centro storico, presentandosi allo stato grezzo. Nell'appartamento si registra: una copertura in legno lamellare, infissi con persiane in alluminio, il passaggio dei cavi elettrici e i tubi ai fini idraulici e per il condizionamento. Di contro non sono presenti le scale di accesso e di collegamento tra i due livelli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 3300 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CARMELO ROTOLO 21, piano: 1-2, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto di compravendita

Coerenze: Entrambi proprietari di una quota pari al 500/1000 in regime di comunione dei beni (in questa consulenza tecnica è stato presentato un aggiornamento particellare)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

40,75 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.743,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.832,19
Data della valutazione:	16/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2006 a firma di Notaio Pusateri Antonino ai nn. 118953/26255 di repertorio, iscritta il 13/01/2007 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. particolare 1181 e generale 250, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro [REDACTED] derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/05/2017 a firma di Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 del dpe 602/1973 atto Riscossione Sicilia Spa di Agrigento ai nn. 38829/2016 di repertorio, iscritta il 12/05/2017 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. particolare 7129 e generale 646, a favore di Riscossione Sicilia SPA, [REDACTED] derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 530254.

Importo capitale: 265127.

Durata ipoteca: 20 anni.

In data 25 maggio 2021 ai nn. 8653/635 di restrizione di beni: con cui si liberano gli immobili riportati in NCEU a foglio 59 part 3365 sub 1, foglio 59 part 3365 sub 3, foglio 59 part 3365 sub 4



siti nel Comune di Aragona (AG) (SOPPRESSO, in questa consulenza tecnica è stato presentato un aggiornamento particellare)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 754/2022 di repertorio, trascritta il 26/05/2022 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 9539/8286, a favore di Amco Asset Management Company Spa, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto Unep Tribunale di Agrigento

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 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/06/1999 a firma di PUSATERI ANTONINO Sede AGRIGENTO ai nn. 90086 di repertorio, trascritto il 19/07/1999 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 12031/10441.

Il titolo è riferito solamente a appartamento foglio 59 particella 3302 sub 1, particella 3975 sub 1, particella 3975 sub 2 (SOPPRESSO, in questa consulenza tecnica è stato presentato un aggiornamento particellare)

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2003), con atto stipulato il 07/04/2003 a firma di Notaio Giuseppe Saieva ai nn. 82824/26365 di repertorio, trascritto il 22/04/2003 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 8413/7414.

Il titolo è riferito solamente a appartamento foglio 59 particella 3301 sub 2 (SOPPRESSO, in questa consulenza tecnica è stato presentato un aggiornamento particellare)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 07/04/2003), con atto stipulato il 06/09/1989 a firma di Notaio Giuseppe Saieva ai nn. 24415/8877 di repertorio, trascritto il 29/09/1989 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 18771/16773.

Il titolo è riferito solamente a appartamento foglio 59 particella 3301 sub 2 (SOPPRESSO, in questa consulenza tecnica è stato presentato un aggiornamento particellare)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna pratica edilizia è presente presso gli uffici del Comune di Aragona.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n.28 del 10/10/2002 , l'immobile ricade in zona A - Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

AGGIUNGERE FOTO

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ripartizione degli spazi interni dell'immobile
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- istruttoria di un tecnico abilitato: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARAGONA VIA CARMELO ROTOLO 21, FRAZIONE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARAGONA VIA CARMELO ROTOLO 21, frazione centro storico, della superficie commerciale di **40,75 mq** per la quota di 100/100 di piena proprietà

L'edificio in questione è un'abitazione civile situata nel centro storico del comune di Aragona, precisamente in via Carmelo Rotolo 21. L'immobile si sviluppa su due livelli distinti: il piano primo e secondo. L'accesso principale avviene direttamente da via Rotolo, tramite una scala condivisa tra diverse proprietà si raggiungere il piano primo, l'accesso è scomodo in quanto bisogna superare un dislivello di circa mezzo metro. Il secondo piano non è collegato con il primo se non tramite una scala in legno non in sicurezza.

L'intera abitazione è attualmente in condizioni rifinite ma richiederebbe degli interventi di completamento: manca la scala di accesso, la scala di collegamento tra il piano primo e il secondo piano (si consiglia l'installazione di una scala a chiocciola), mancano i servizi del bagno e quanto necessario per l'illuminazione e il riscaldamento degli ambienti. L'illuminazione naturale proviene da est. Nel secondo piano è presente un terrazzo di circa 8 mq.



Dagli accertamenti condotti dal CTU presso l'UTC del Comune di Aragona, è emerso che l'immobile non dispone di alcun dispositivo autorizzativo. Ulteriori verifiche hanno indicato che non vi la totale certezza che l'edificio sia stato costruito successivamente il 1967 (vedi paragrafo sulla conformità urbanistica).

L'orientamento dell'immobile è verso est. L'altezza del piano è di 3,00 m. L'aspetto esterno dell'edificio conserva le caratteristiche tipiche del centro storico, presentandosi allo stato grezzo. Nell'appartamento si registra: una copertura in legno lamellare, infissi con persiane in alluminio, il passaggio dei cavi elettrici e i tubi ai fini idraulici e per il condizionamento. Di contro non sono presenti le scale di accesso e di collegamento tra i due livelli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I-2, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 3300 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CARMELO ROTOLO 21, piano: 1-2, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto di compravendita

Coerenze: Entrambi proprietari di una quota pari al 500/1000 in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.



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 è nel centro del paese con tutti i servizi che il paese offre). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

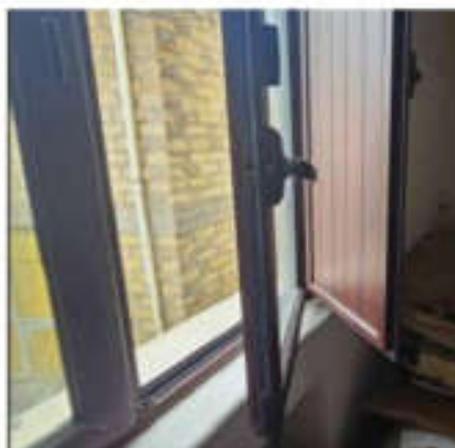
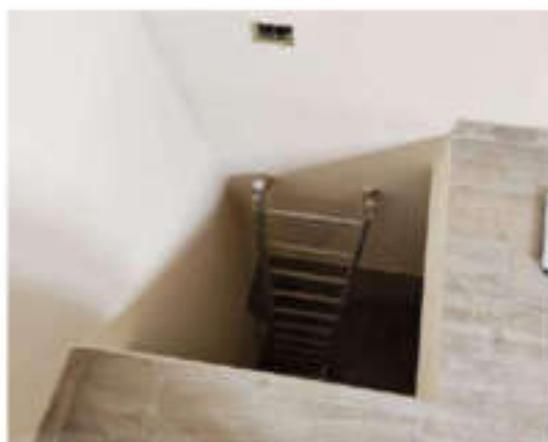
stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ad oggi l'attestato di prestazione energetica non è stato presentato.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano 1	24,00	x	100 %	=	24,00
piano 2	14,80	x	100 %	=	14,80
terrazzo piano 2	7,80	x	25 %	=	1,95
Totale:	46,60				40,75





PINACCO



11-3-00

stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare Easy Project - Via Vittorio Emanuele, 111, 92021 Aragona AG (22/11/2023)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 350,00

Note: elevata difficoltà dell'identificazione del prezzo reale, condizionato da una scarsa domanda e da particolari caratteristiche dell'immobile che rendono l'offerta unica nel suo genere.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



In virtù dei dati ottenuti dalle interviste effettuate alle agenzie immobiliari, l'esperto estimatore fa uso del valore medio per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Per tale motivo la superficie commerciale viene moltiplicata per il valore unitario pari a 325 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,75 x 325,00 = 13.243,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.243,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.243,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione indiretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno s/i dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)

Caratteristiche di posizione: (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)

Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc.)

Caratteristiche produttive.

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

CONSULENTI IMMOBILIARI CONSULTATI

Per l'analisi del più probabile valore di mercato e la ricerca dei coefficienti utili ad omogeneizzare i risultati ottenuti è necessaria la consulenza di un esperto estimatore e conoscitore del mercato in analisi. Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2022)".

Con i consulenti immobiliari sono state effettuate diverse valutazioni, in primis i dati storici delle compravendite effettuate nella zona, successivamente, è stato valutato il bene di riferimento. Il più probabile valore di mercato nasce dalla competenza ed esperienza dei consulenti immobiliari intervistati. Dopo un incontro diretto presso i loro uffici, le agenzie immobiliari intervistate, hanno



rilasciato per mezzo mail i valori del più probabile valore di mercato per un immobile ristrutturato e da ristrutturare sito in un'area simile del Comune di Agrigento, inoltre di un immobile ad uso garage/magazzino, per ognuno di questa tipologia è stato fornito il più probabile valore di locazione, di seguito riassunti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aragona, ufficio del registro di Aragona, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Aragona, agenzie: del comune di Aragona, osservatori del mercato immobiliare Aragona

DECHIARAZIONE 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	40,75	0,00	13.243,75	13.243,75
				13.243,75 €	13.243,75 €

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: **€. 12.743,75**

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: **€. 1.911,56**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.832,19**



LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARAGONA Contrada San Vincenzo sn, della superficie commerciale di **34,08** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

L'immobile è ad uso civile abitazione sito nel comune di Aragona in c.da San Vincenzo sn al piano T (1° fl.) di un edificio di 1 livello. Il locale oggetto di esecuzione ha una superficie utile di circa 42mq e ha una vocazione ad uso civile residenziale, ad oggi risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato. L'immobile è sito in c.da San Vincenzo a circa 5 minuti di distanza dal centroabitato. L'immobile è all'interno del lotto di terreno ed è costituito da un soggiorno, una camera da letto e un bagno, è presente un ampio spazio verandato (parzialmente abusivo) di circa 35 mq in cui è stata ricreata un ulteriore soggiorno e cucina. Nella zona notte sono presenti altri volumi non autorizzati: nella camera da letto è presente un vano adibito come armadio/ripostiglio, mentre nel bagno è stato ricavato un intero vano per la doccia.

L'immobile presenta un ampio parcheggio. L'esterno dell'edificio risulta totalmente rifinito con prospetto di colore chiaro.

Internamente l'immobile risulta essere rifinito con pavimentazione in gress porcellanato, le pareti con gesso e tinteggiare con intonaco, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, inoltre risulta essere molto luminoso per la presenza di abbondanti aree vetrate in tutto l'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 454 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 68,43 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vincenzo, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B terreno agricolo a ARAGONA Contrada San Vincenzo sn, della superficie commerciale di **2.557,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Il terreno di c.da San Vincenzo è il sito dove è presente il "corpo A" di proprietà dei debitori. Dista dal centro abitato del comune di Aragona di 3,5 km (circa 5 min in automobile). E' collegata con il comune di Aragona tramite una strada provinciale e infine con una servitù in terra battuta. Si registra la presenza di recinzioni e di un cancello di accesso non automatico, infine vi è un ampio parcheggio in cemento. Sono presenti diverse colture ad uso familiare: un vitigno, un uliveto e diversi alberi da frutto.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 453 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 2557, reddito agrario 3,96 €, reddito dominicale 13,87 €, indirizzo catastale: c.da San Vincenzo, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante - leggermente verso SUD, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vitigno, uliveto e alberi da frutto. Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.591,07 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:	€. 15.940,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.549,53
Data della valutazione:	28/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

occupato dai debitori: dal sig. [REDACTED]

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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2006 a firma di Notaio Pusateri Antonino ai nn. 118953/26255 di repertorio, iscritta il 13/01/2007 uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento a inn. particolare 1181 e generale 250, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro

[REDACTED], derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/05/2017 a firma di Ipoteca Legale ai sensi dell'art 77 del dpr 602/1973 atto Riscossione Sicilia Spa di Agrigento ai nn. 38829/2016 di repertorio, iscritta il 12/05/2017 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. particolare 7129 e generale 646, a favore di Riscossione Sicilia SPA, contro

[REDACTED], derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 530254.

Importo capitale: 265127.

Durata ipoteca: 20 anni.



In data 25 maggio 2021 ai nn. 8653/635 di restrizione di beni: con cui si liberano gli immobili riportati in NCEU a foglio 59 part 3365 sub 1, foglio 59 part 3365 sub 3, foglio 59 part 3365 sub 4 siti nel Comune di Aragona (AG)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. 754/2022 di repertorio, trascritta il 26/05/2022 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 9539/8286, a favore di Amco Asset Management Company Spa, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto Unep Tribunale di Agrigento

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2005), con atto stipulato il 10/05/2005 a firma di PUSATERI ANTONINO Sede AGRIGENTO ai nn. 112314 di repertorio, trascritto il 08/06/2005 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 8974.1/2005

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 02/01/1997 fino al 10/05/2005), con atto stipulato il 02/01/1997 a firma di DENUNZIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE del 02/01/1997 Voltura n. 4523.1/1997 ai nn. 32/728 di repertorio, trascritto il 19/05/2001 a UR Sede AGRIGENTO ai nn. 8313

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in Sanatoria N. 30 del 19/10/2015, intestata a [REDACTED]
[REDACTED], per lavori di un immobile sito in c.da San Vincenzo di un piano fuori terra, presentata il 11/11/1994 con il n. 11731 di protocollo, rilasciata il 19/10/2015, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del consiglio comunale n.28 del 10/10/2002, l'immobile ricade in zona E - Le parti del territorio destinate a usi agricoli

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

dalle analisi appena concluse, l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

CONFORMITÀ EDILIZIA

inserire pianta dello stato di fatto e delle opere da demolire e ricostruire

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il volume della veranda e delle aree dei bagni eccedono la cubatura presente nei documenti autorizzativi approvati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione documentazione all'UTC del Comune di Agrigento da parte di un tecnico abilitato.

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

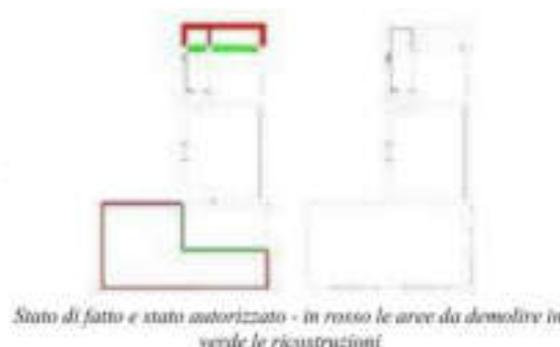
Costi di regolarizzazione:

- abbattimento delle opere murarie abusive, ripristino delle aree e conferimento a discarica: €.9.048,00 vedi computo metrico estimativo allegato

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



PIANTA PIANO TERRA
planimetria autorizzata.



Stato di fatto e stato autorizzato - in rosso le aree da demolire in verde le ricostruzioni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della nuova planimetria tramite denuncia tramite Docfa

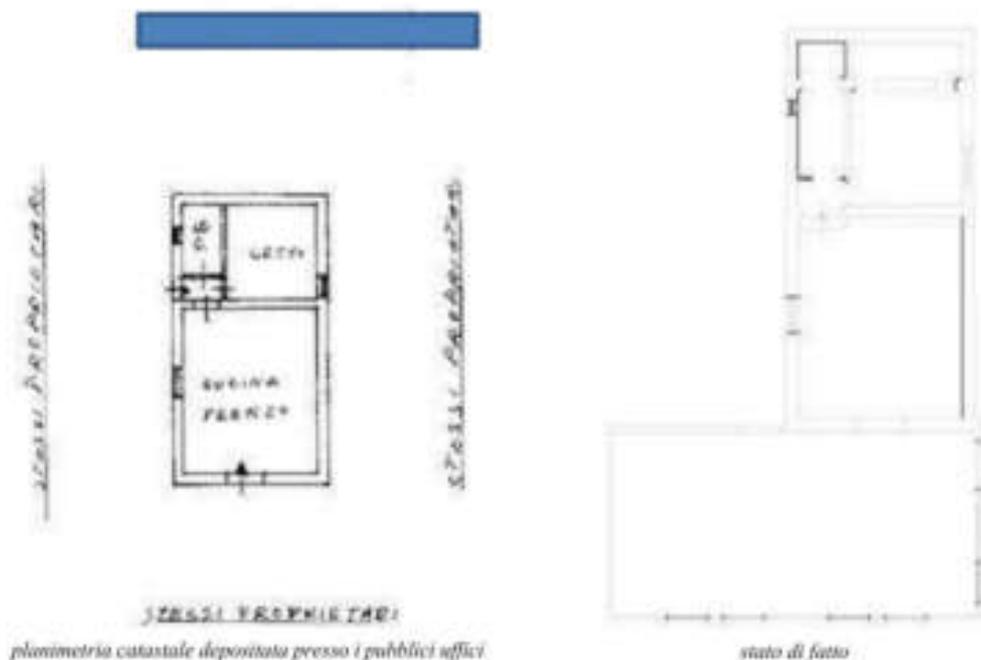
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione della nuova planimetria tramite denuncia tramite Docfa: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NON CONFORME

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NON CONFORME

BENI IN ARAGONA CONTRADA SAN VINCENZO SN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARAGONA Contrada San Vincenzo sn, della superficie commerciale di **34,08** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

L'immobile è ad uso civile abitazione sito nel comune di Aragona in c.da San Vincenzo sn al piano T (1° fl.) di un edificio di 1 livello. Il locale oggetto di esecuzione ha una superficie utile di circa 29 mq e ha una vocazione ad uso civile residenziale, ad oggi risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato. L'immobile è sito in c.da San Vincenzo a circa 5 minuti di distanza dal centro abitato. L'immobile è all'interno del lotto di terreno ed è costituito da un soggiorno, unacamera da letto e un bagno, è presente un ampio spazio verandato (parzialmente abusivo) di circa 35 mq in cui è stata ricreata un ulteriore soggiorno e cucina. Nella zona notte sono presenti altri volumi non autorizzati: nella camera da letto è presente un vano adibito come armadio/ ripostiglio, mentre nel bagno è stato ricavato un intero vano per la doccia.

L'immobile presenta un ampio parcheggio. L'esterno dell'edificio risulta totalmente rifinito con prospetto di colore chiaro.

Internamente l'immobile risulta essere rifinito con pavimentazione in gress porcellanato, le pareti con gesso e tinteggiare con intonaco, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, inoltre risulta essere molto luminoso per la presenza di abbondanti aree vetrate in tutto l'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di

3. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 454 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 68,43 Euro, indirizzo catastale: C.da San Vincenzo, piano: T, intestato a [REDACTED]



L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



cucina - soggiorno



camera da letto matrimoniale



terrazza (non regolare)

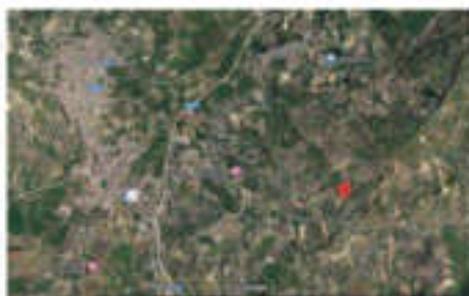


bagno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono assenza di servizi). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessun servizio ad alta tecnologia.



ubicazione rispetto al centro abitato del comune di Aragona



lotto di terreno



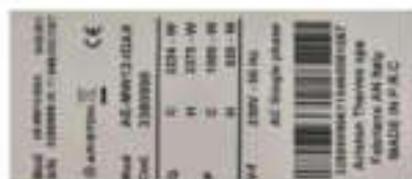
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sono presenti due pompe di calore, una di queste non funzionanti per mancanza di manutenzione, parte dell'immobile risulta abusivo, il CTU ha svolto l'APE sono per l'immobile autorizzato dagli strumenti urbanistici.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio con doppio vetro



pareti esterne: costruite in intonaco completato con coibentazione non presente



pavimentazione esterna: realizzata in cemento



pavimentazione interna: realizzata in gress



infissi interni: realizzati in legno tamburato



Degli Impianti

elettrica: sottotraccia, la tensione è di 220V
 conformità: conforme



idrico: sottotraccia con alimentazione in rete pubblica conformità: conforme



termico: pdc con alimentazione in elettrico i diffusori sono in split conformità: conforme



CONSISTENZA:

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

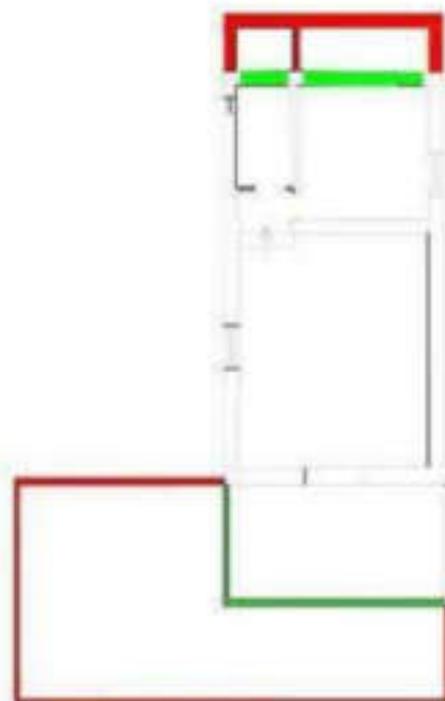
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno + Cucina	19,30	x	100 %	=	19,30
Bagno	2,80	x	100 %	=	2,80
Camera da letto matrimoniale	8,10	x	100 %	=	8,10
Disimpegno	1,00	x	100 %	=	1,00
terrazza esterna	11,50	x	25 %	=	2,88
Totale:	42,70				34,08





pianta stato di fatto



pianta delle aree da demolire (rossi) e da ricostruire (verde)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare Easy Project - Via Vittorio Emanuele, 111, 92021 Aragona AG (22/11/2023)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 680,00

Note: di recente si registra una compravendita di un terreno di 2500 mq con un edificio di 140 mq dal valore totale di 100.000 €, considerando il valore del terreno pari a 3 €/mq il solo valore del terreno è di circa 7500 €, pertanto il valore unitario dell'appartamento è circa 665 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In virtù dei dati ottenuti dalle interviste effettuate alle agenzie immobiliari, l'esperto estimatore fa uso del valore medio per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Per tale motivo la superficie commerciale viene moltiplicato per il valore unitario pari a **665 €/mq**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,08 x 665,00 = **22.659,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.659,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.659,88**



BENI IN ARAGONA CONTRADA SAN VINCENZO SN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ARAGONA Contrada San Vincenzo sn, della superficie commerciale di **2.557,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Il terreno di c.da San Vincenzo è il sito dove è presente il "corpo A" di proprietà dei debitori. Dista dal centro abitato del comune di Aragona di 3,5 km (circa 5 min in automobile). E' collegata con il comune di Aragona tramite una strada provinciale e una servitù in terra battuta. Si registra la presenza di recinzioni e di un cancello non automatico, infine vi è un ampio parcheggio in cemento. Sono presenti diverse colture ad uso familiare: un vitigno, un uliveto e diversi alberi da frutto.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 453 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 2557, reddito agrario 3,96 €, reddito dominicale 13,87 €, indirizzo catastale: c.da San Vincenzo, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante - leggermente verso SUD, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vitigno, uliveto e alberi da frutto. Il terreno



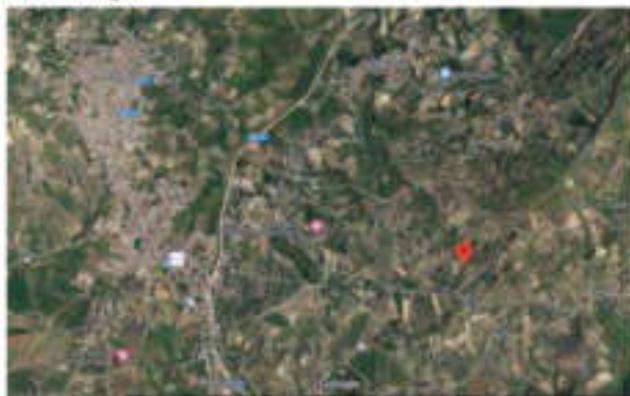
vitigno



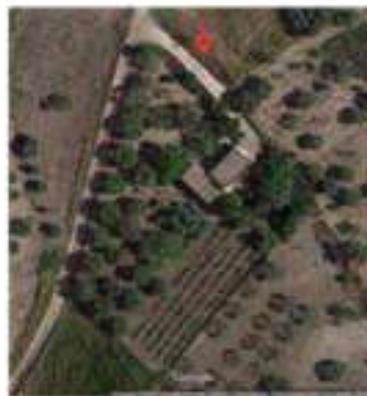
uliveto e alberi da frutto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono assenza di servizi). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessun servizio ad alta tecnologia.



ubicazione rispetto al centro abitato del comune di Aragona



lotto di terreno



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	2.557,00	x	100 %	=	2.557,00
Totale:	2.557,00				2.557,00



immagine catastale



immagine aerea e confini
(linea rossa)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARE:

Agenzia Immobiliare Easy Project - Via Vittorio Emanuele, 111, 92021 Aragona AG (22/11/2023)

Valore minimo: 6.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: di recente si registra una compravendita di un terreno di 2500 mq con un edificio di 140 mq dal valore totale di 100.000 €, considerando il valore del terreno pari a 6000€/tumulo il prezzo di mercato del terreno è di 2,45 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati storici risulta che un terreno localizzato in contrada San Vincenzo ha un valore di mercato di circa 6000 €/tumulo, nella cittadina di Aragona, un tumulo equivale a circa 2444,27 mq che corrisponde a 245 €/100mq (valore medio delle consulenze). Il terreno ha una superficie complessiva di 2.557 mq.

Di seguito il CTU ha svolto e determinato dei coefficienti correttivi del valore del bene:



L'orientamento verso SUD incremento del coefficiente a 1.100;
le vie di collegamento non eccellenti, coefficiente adottato 0.900;
la distanza dal centro abitato riduce il valore del bene, coefficiente adottato 0.950;
il taglio risulta regolare, coefficiente 1.055;
non ci sono altri elementi specifici non calcolati in sede di interrogazione alle agenzie immobiliari

Pertanto il coefficiente complessivo è pari a 0,992. il valore di mercato è pari a 243 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.557,00	x	2,43	=	6.213,51
Valore superficie accessori:	0,00	x	2,43	=	0,00
					<hr/> 6.213,51

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.213,51
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.213,51

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di **stima per comparazione indiretta** consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno s/i dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

- **Caratteristiche di localizzazione** (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)
- **Caratteristiche di posizione:** (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)
- **Caratteristiche tipologiche** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc.)
- **Caratteristiche produttive.**

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

CONSULENTI IMMOBILIARI CONSULTATI

Per l'analisi del più probabile valore di mercato e la ricerca dei coefficienti utili ad omogeneizzare i risultati ottenuti è necessaria la consulenza di un esperto estimatore e conoscitore del mercato in analisi. Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2022)".
Con i consulenti immobiliari sono state effettuate diverse valutazioni, in primis i dati storici delle



compravendite effettuate nella zona, successivamente, è stato valutato il bene di riferimento. Il più probabile valore di mercato nasce dalla competenza ed esperienza dei consulenti immobiliari intervistati. Dopo un incontro diretto presso i loro uffici, le agenzie immobiliari intervistate, hanno rilasciato per mezzo mail i valori del più probabile valore di mercato per un immobile ristrutturato e da ristrutturare sito in un'area simile del Comune di Agrigento, inoltre di un immobile ad uso garage/magazzino, per ognuno di questa tipologia è stato fornito il più probabile valore di locazione, di seguito riassunti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Aragona, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Aragona, agenzie: del comune di Aragona

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	34,08	0,00	22.659,88	22.659,88
B	terreno agricolo	2.557,00	0,00	6.213,51	6.213,51
				28.873,39 €	28.873,39 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 2.887,34
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 10.048,41
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.940,62

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:	€. 2.391,05
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.549,57
data 28/11/2023	

il tecnico incaricato
Davide Domenico Capobianco

