

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	125,43	0,00	€ 125.430,00	€ 125.430,00
				€ 125.430,00	€ 125.430,00

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: **€. 125.430,00**

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: **€. 18.814,50**

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: **€. 106.615,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2016 LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



B Appartamento a LICATA Via Gaetano Costa (ex Via Gela), della superficie commerciale di **136,72** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento, posto al piano 3° di uno stabile sito in via G. Costa (ex Via Gela Villaggio Agricolo traversa L) nel comune di Licata. Esso è così composto: cucina, bagno, soggiorno, ripostiglio, tre camere e disimpegno. Si accede mediante scala comune allo stabile a doppia rampa e non è presente ascensore. L'appartamento si presenta completo e rifinito e precisamente la pavimentazione è di tipo ceramico mentre le rifiniture delle pareti sono di tipo tradizionale con strato finale in gesso scagliola. Gli infissi esterni sono in legno e dispongono di persiane, inoltre gli impianti idrici ed elettrici sono sotto traccia. L'appartamento dispone di ampi balconi a sbalzo e si affacciano sulle vie principali. La struttura dell'edificio è del tipo mista in muratura e c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 746 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Gela n.8, piano: 3, intestato a [REDACTED] (dalla Visura risulta erroneamente Carmelina), derivante da Atto di donazione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.426,0
Data della valutazione:	28/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta [REDACTED] senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta occupato da una famiglia [REDACTED] composta da marito, moglie e minore di anni 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

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



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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 09/05/2016 a Agrigento ai nn. 7021/6013, a favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SCPA, contro [REDACTED]

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 Atto di donazione, con atto stipulato il 28/09/1993 a firma di Notaio Angelo Comparato ai nn. 24.250 di repertorio, registrato il 04/10/1993 a Licata ai nn. 1379, trascritto il 15/10/1993 a Agrigento ai nn. 17931-15698, in forza di Atto di donazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

anteriormente al 28/09/1993

[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 323/s, intestata a [REDACTED] relativa ad 1/3 di piano terra indiviso ad uso non residenziale ed al terzo piano, ad uso residenziale, di un immobile sito in via G. Costa n.10 foglio 108 p.IIa 746 sub.2 e 5 nel comune di Licata (Ag), presentata il 30/09/1986 con il n. prot. n°36711, rilasciata il 20/06/2006 con il n. 323/S, agibilità **rilasciata**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ:

BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Si è riscontrata una leggera differenza di distribuzione degli ambienti tra le planimetrie catastali e la situazione attuale. Risulta infatti che la parete divisoria tra il salotto ed il soggiorno risulta spostata.

Inoltre dalle visure catastali risulta un errore di intestazione erroneamente risulta [REDACTED] anziché [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica "Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento e richiesta di correzione intestazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per la regolarizzazione catastale: €.100,00
- Spese tecniche: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Dalle visure catastali aggiornate risulta una errata intestazione di proprietà del bene. Risulta infatti erroneamente a nome di "[REDACTED]". Tale correzione è possibile presentando apposita richiesta all'Agenzia del Territorio di Agrigento.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

Appartamento a LICATA Via Gaetano Costa (ex Via Gela), della superficie commerciale di **121,28** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento, posto al piano 3° di uno stabile sito in via G. Costa (ex Via Gela Villaggio Agricolo traversa L) nel comune di Licata. Esso è così composto: cucina, bagno, soggiorno, ripostiglio, tre camere e disimpegno. Si accede mediante scala comune allo stabile a doppia rampa e non è presente ascensore. L'appartamento si presenta completo e rifinito e precisamente la pavimentazione è di tipo ceramico mentre le rifiniture delle pareti sono di tipo tradizionale con strato finale in gesso scagliola. Gli infissi esterni sono in legno e dispongono di persiane, inoltre gli impianti idrici ed elettrici sono sotto traccia. L'appartamento dispone di ampi balconi a sbalzo e si affacciano sulle vie principali. La struttura dell'edificio è del tipo mista in muratura e c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 746 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Gela n.8, piano: 3, intestato a [REDACTED] (dalla Visura risulta erroneamente [REDACTED], derivante da Atto di donazione



L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 4 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	buono
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	mediocre
stato di manutenzione generale:	mediocre
servizi:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrate a due ante realizzati in legno

mediocre

infissi interni: realizzati in legno tamburato

mediocre



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
al di sotto della media

portone di ingresso: realizzato in legno
al di sotto della media

protezioni infissi esterni: persiane
scarso

scaie: condominiale con rivestimento in marmo
al di sotto della media

pareti esterne: con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in assente
mediocre

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220/230 conformità: non conforme alle vigenti normative
mediocre

Delle Strutture:

solai: c.a
nella media

strutture verticali: costruite in mista muratura e c.a.
al di sotto della media

CLASSE ENERGETICA: G

$EP_{gl, nren} = 150.8330 \text{ kW/m}^2 \text{ anno}$

Certificazione APE n.2-2019 Codice identificativo 559468 del 03.01.2019 Dipartimento Energia Regione Sicilia redatta dal sottoscritto CTU.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cucina	17,45	x	100 %	=	17,45
Salotto	15,12	x	100 %	=	15,12
Bagno	7,12	x	100 %	=	7,12
Camera1	14,23	x	100 %	=	14,23



Camera2	18,62	x	100 %	=	18,62
Soggiorno	32,66	x	100 %	=	32,66
Ripostiglio	3,02	x	100 %	=	3,02
Disimpegno	12,90	x	100 %	=	12,90
Balcone	26,00	x	60 %	=	15.60
Totale:	147,12				136.72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio mercato immobiliare

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 590,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del valore di mercato dell'immobile, si è scelto il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento ai valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagini, oltre che procedimenti esecutivi eseguiti immobili simili posti nelle immediate vicinanze. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

Dopo un primo sopralluogo sono stati stabiliti una serie di parametri indicanti lo stato dell'immobile oggetto di stima; successivamente è stata svolta un indagine di mercato attraverso interviste ad agenzie immobiliari locali, avente lo scopo di attribuire un valore medio all'immobile oggetto del pignoramento, tramite comparazione con beni immobili simili. Le agenzie immobiliari ed i dati ricavati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio hanno fornito dei valori minimi e dei un valori massimi dai quali è stato ricavato un valore unitario (al mq) plausibile per l'immobile. E' stato adottato il valore di € 500,00 che è un valore che tiene conto anche delle pertinenze all'immobile delle condizioni reali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $136,72 \times \text{€} .500,00 = \text{€} .68.360,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ .68.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ .68.360,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'aspetto economico da considerare per la stima di un immobile del tipo in esame, è quello di determinare il più probabile valore di mercato che l'immobile in una libera contrattazione di compravendita. Per potere determinare detto valore in maniera più aderente possibile alla realtà si è adoperato il criterio, correttamente in uso, di assimilazione economico comparativo a quello medio corrente zonale, tenendo di tutti gli aspetti incrementali e decrementali del bene in esame. E' stata svolta un indagine di mercato relativa ad immobili ricadenti nella stessa zona, aventi caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche simili a quello oggetto di stima e condizioni definibili assolutamente " medie". Le agenzie immobiliari ed i dati ricavati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio hanno fornito dei valori minimi e dei un valori massimi dai quali è stato ricavato un valore unitario (al mq) plausibile per l'immobile. E' stato adottato il valore di € 500,00 che è un valore che tiene conto anche degli aspetti condizione incrementali e decrementali dell'immobile stesso.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	136,72	0,00	€.68.360,00	€.68.360,00
				€.68.360,00	€.68.360,00

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

€. 800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 67.560,00

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:

€. 10.134,00

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:

€. 57.426,0

data 28/12/2018

Il tecnico incaricato
Ing. GIUSEPPE ACCARDO

