



TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO Asset Management Company spa



DEBITORE:

Curatela dell'eredità giacente



GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò



CUSTODE:

Avv. A. Balistreri



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Architetto Vincenzo Liuzzi

CF: LZZVCN71M23B602B

con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11

telefono: 0922738565

email: liuzzi_vincenzo@libero.it

PEC: vincenzo.liuzzi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
104/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAMPOBELLO DI LICATA c. da Madonna delle Grazie 5, quartiere c. da Gessi, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (XXXXXX) per 100 anni, di cui 85 restanti.

Composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, ripostiglio, due w. c. e tre camere da letto con balconi sul prospetto nord e sud. L'immobile si trova in modesto stato di manutenzione e vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala interna, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 713 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 125 mq, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: contrada Gessi scala D, piano: 2, intestato a (XXXXXX) diritto di proprietà 1/1 cooperativa (XXXXXX) a proprietà 1000/1000, derivante da costituzione del 26/11/2007.

Coerenze: proprietà terzi, con scala condominiale, ed area di pertinenza.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2005.

B **box singolo** a CAMPOBELLO DI LICATA c. da Madonna delle Grazie 5, quartiere c. da Gessi, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXX)

composto da un unico vano con accesso da una serranda scorrevole in ferro si trova in discreto stato di manutenzione e vetustà.

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

- foglio 28 particella 731 sub. 18 graffato 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 94,00 Euro, indirizzo catastale: c. da Gessi, piano: terra, intestato a (XXXXXX) diritto di superficie 1/1 società cooperativa (XXXXXX) diritto proprietà 1/1.

Coerenze: pertinente spazio verde, con proprietà terzi, con proprietà terzi, ed area di pertinenza.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

160,00 m²





Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. 106.862,50

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

€. 90.833,13

Data della valutazione:

09/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice con il figlio.



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 23/02/2005 a firma di notaio Pecoraro Antonio ai nn. 63749/20576 di repertorio, iscritta il 03/03/2005 ad Agrigento ai nn. 4704/1451, a favore di Banca Montepaschi di Siena spa, contro [REDACTED] derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 2.644.259,20

Importo capitale: € 1.322.129,60

Durata ipoteca: 20 anni.

Grava € 165.266,20 sull'immobile al foglio 28 particella 713, sub 50 e immobile al foglio 28 particella 713 sub 18 graffato 19.

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 28/06/2007 a firma di notaio Pecoraro Antonino ai nn. 69930/23234 di repertorio, iscritta il 11/07/2007 ad Agrigento ai nn. 19329/5091, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro [REDACTED] derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 353.367,24

Importo capitale: € 176.683,62

Durata ipoteca: 20 anni.

Sugli immobili al foglio 28 particella 713 sub 50 e sub 18 graffato 19 gravano € 22.085,45.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* pignoramento, trascritto il 25/10/2022 ad Agrigento ai nn. 19310/16888, a favore di Amco - Asset Management Company spa richiedente Sovime srl, contro curatela eredità [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 02/09/2022 numero di repertorio 1776 Tribunale di Agrigento.





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 1000/1000, in forza di atto di assegnazione (dal 24/10/2009), con atto stipulato il 27/10/2009 a firma del notaio Gagliano Calogera ai nn. 969/969 di repertorio, trascritto il 16/11/2009 a Agrigento ai nn. 28651/22428.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Cooperativa [REDACTED]

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/2005 fino al 27/10/2009), con atto stipulato il 10/01/2005 a firma di notaio Ferraro A. ai nn. 60757/15579 di repertorio, trascritto il 14/01/2005 a Agrigento ai nn. 994/714.

Il terreno su cui insistono gli immobili al foglio 28 particella 616 è pervenuto da potere di

[REDACTED]

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

• [REDACTED] a 1 [REDACTED]



Licata Foglio 28 Particella 30 Particella 35 Particella 38 Particella 58 Particella 616 Particella 635 Particella 658 Particella 70 Particella 99, Campobello di Licata Foglio 41 Particella 21, Canicatti Foglio 33 Particella 311 Particella 312 Particella 641 Particella 642 Particella 643 Particella 644 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nato [REDACTED] registrata il 03/11/2004 al numero di repertorio 650/165 UFFICIO DEL REGISTRO di CANICATTI' (AG), trascritta il 05/09/2005 ai NN. 21891/14268 devoluta per legge.

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

A [REDACTED] la quota pari a 1/5 di piena proprietà bene personale ciascuno degli immobili Campobello di Licata Foglio 19 Particella 1394, Campobello di Licata Foglio 28 Particella 30 Particella 35 Particella 38 Particella 58 Particella 616 Particella 635 Particella 658 Particella 68 Particella 70 Particella 99, Campobello di Licata Foglio 41 Particella 21, Canicatti Foglio 33 Particella 311 Particella 312 Particella 641 Particella 642 Particella 643 Particella 644 è pervenuta per atto di donazione accettata del 19/11/2003 numero di repertorio 55777 Notaio FERRARO ANTONINA sede CANICATTI' (AG) trascritto il 05/12/2003 nn. 23342/19953 da potere di [REDACTED] nato [REDACTED] G) Codice fiscale [REDACTED]

A [REDACTED] quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Campobello di Licata Foglio 19 Particella 1 Particella 1394, Campobello di Licata Foglio 28 Particella 30 Particella 35 Particella 38 Particella 58 Particella 616 Particella 635 Particella 658 Particella 68 Particella 70 Particella 99, Campobello di Licata Foglio 41 Particella 21, Canicatti Foglio 33 Particella 311 Particella 312 Particella 641 Particella 642 Particella 643 Particella 644, Canicatti Foglio 57 Particella 104 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Numero 39/164 UFFICIO DEL REGISTRO di CANICATTI' (AG), trascritta il 16/05/2006 ai NN. 13231/8804 devoluta per testamento.

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

A [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] a quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Campobello di Licata Foglio 19 Particella 1 Particella 1394, Campobello di Licata Foglio 28 Particella 30 Particella 35 Particella 38 Particella 58 Particella 616 Particella 635 Particella 658 Particella 68 Particella 70 Particella 99, Campobello di Licata Foglio 41 Particella 21, Canicatti Foglio 33 Particella 311 Particella 312 Particella 641 Particella 642 Particella 643 Particella 644, Canicatti Foglio 57 Particella 104 Particella 142 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] 23/03/1898 d [REDACTED] gistrata il 29/08/1985 al numero 486 vol. 146 UFFICIO DEL REGISTRO di CANICATTI' (AG), Voltura n. 4788.1/1985 in atti dal 25/11/1999 devoluta per legge.

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **5737/04**, intestata a cooperativa edilizia [REDACTED] er lavori di costruzione n 16 alloggi sociali, presentata il 12/03/2003 con il n. pratica edilizia n. 070/03 di protocollo, rilasciata il 16/04/2007 con il n. 5737 di protocollo, dal comune di Campobello di Licata.

Concessione edilizia variante N. 6159/07, intestata a cooperativa edilizia [REDACTED] per lavori di costruzione n. 16 alloggi sociali in c. da Gessi in Campobello di Licata, presentata il 28/05/2007 con il n. 43/07 di protocollo, rilasciata il 02/12/2007.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Nel piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "C2" o zona omogenea di espansione residenziale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Gli immobili risultano conformi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Gli immobili risultano conformi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Gli immobili risultano conformi.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

risultano conformi.

BENI IN CAMPOBELLO DI LICATA C.DA MADONNA DELLE GRAZIE 5,
QUARTIERE C.DA GESSI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMPOBELLO DI LICATA c. da Madonna delle Grazie 5, quartiere c. da Gessi, della superficie commerciale di **125,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie [REDACTED] per 100 anni, di cui 85 restanti.

Composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, ripostiglio, due w. c. e tre camere da letto con balconi sul prospetto nord e sud. L'immobile si trova in modesto stato di manutenzione e vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala interna, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 713 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 125 mq, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: contrada Gessi scala D, piano: 2, intestato a [REDACTED] diritto di proprietà 1/1 cooperativa [REDACTED] proprietà 1000/1000, derivante da costituzione del 26/11/2007.
Coerenze: proprietà terzi, con scala condominiale, ed area di pertinenza.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Canicatti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle dei templi di Agrigento



SERVIZI

scuola elementare
supermercato
negozi al dettaglio

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

infissi interni: anta battente realizzati in legno massello

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico

pavimentazione esterna: realizzata in gres balconi

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

Degli Impianti:

citofonico: audio

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

idrico: sotto traccia con alimentazione in autoclave

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

strutture verticali: costruite in c.a.

travi: costruite in c.a.



ASTE
GIUDIZIARIE®

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

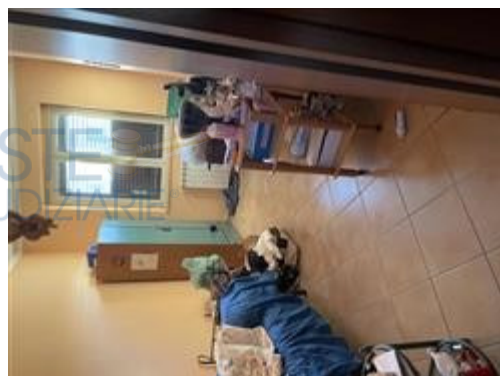
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	125,00	x	100 %	=	125,00
Totale:	125,00				125,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

coincide con la piena proprietà dell'immobile, infatti il superficiario può disporre pienamente e illimitatamente del fabbricato e dell'area su cui esso insiste, pertanto il valore del diritto di superficie o VDS sarà equivalente al valore di mercato del fabbricato o VM.

VDS = VM

Sintetico mono parametrico

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

VM = superficie commerciale (mq) x valore unitario ordinario (euro/mq) x coefficienti di differenziazione.

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

- A) determinazione della superficie commerciale
- B) determinazione del valore unitario
- C) individuazione dei coefficienti di differenziazione
- D) Calcolo del valore reale

A) superficie commerciale;

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è utilizzato per stimare il valore di mercato dell'appartamento.

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

- A) la superficie netta calpestabile
- B) la superficie dei muri interni
- C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti

D) le superfici di balconi e terrazze, patii, giardini

E) la superficie lorda di aree di pertinenza

I coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

la superficie calpestabile e la superficie dei muri interni computati il 100%
la superficie dei muri perimetrali computati il 50 la superficie dei balconi computata il 30%

B) valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del Territorio come OMI

dell'Agenziadell'Entrate o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

OMI minimo €/mq 500,00 max 750,00 €/mq

Agenzie immobiliari minimo 650,00 €/mq max 1000,00 €/mq

Valore medio OMI Agenzia delle Entrate = (€/mq 500,00 + €/mq 750,00)/2 = €/mq 625,00

Valore medio agenzia immobiliari = (€/mq 611,00 + €/mq 729,00 + €/mq 1000,00)/3 = €/mq 780,00

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq (625,00 + 780,00)/2 = €/mq 702,05

C) Coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima.

I Coefficienti estrinseci (di zona) tenuto conto che l'immobile è ubicato in una zona periferica di nuova edificazione con dei servizi limitati.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate

0.70 ilcoefficiente utilizzato è 0.80

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 il coefficiente utilizzato



è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70 il coefficiente utilizzato è 1,10

I Coefficienti che si utilizzeranno sono (0.90 x 1.00 x 1.10)

Coefficienti intrinseci.

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

coefficiente qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 1.10

coefficiente piano piano primo con ascensore 1.00

coefficiente dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120mq

0.90 il coefficiente utilizzato è 0.90

coefficiente manutenzione 20-40 anni ottimo 1.10 normale 1.00 scadente 0.90

il coefficiente utilizzato è 1.10

il coefficiente impianto di riscaldamento autonomo è 1.05

coefficiente di veduta 1,1

I coefficienti di utilizzo sono (1.10 x 1.00 x 0.90 x 1.10 x 1.03 x 1,10)

D) calcolo del valore unitario reale

Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati del proprio valore ordinario.

Il Valore unitario reale è determinato con la seguente formula estimativa;

VU= Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 702,00 x 0.90 x 1.00 x 1.10 x 1.00 x 1.10 x 0.90 x 1.00 x 1.10 x 1.05 x 1.10 = euro/mq 874,10

Il Valore unitario reale determinato è di euro/mq 874,00, tenuto conto delle caratteristiche ed ei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso ricade

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,00 x 874,00 = 109.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 109.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 92.862,50

BENI IN CAMPOBELLO DI LICATA C.DA MADONNA DELLE GRAZIE 5,
QUARTIERE C.DA GESSI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CAMPOBELLO DI LICATA c. da Madonna delle Grazie 5, quartiere c. da Gessi, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXX) composto da un unico vano con accesso da una serranda scorrevole in ferro si trova in discreto stato di manutenzione e vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3mt.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 731 sub. 18 graffato 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 94,00 Euro, indirizzo catastale: c. da Gessi, piano: terra, intestato a (XXXXXX) diritto di superficie 1/1 società cooperativa (XXXXXX)





Coerente: pertinente spazio verde, con proprietà terzi, con proprietà terzi, ed area di pertinenza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Canicatti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: valle dei templi di Agrigento.



scuola elementare
supermercato
negozi al dettaglio



servizi:





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: scorrevole realizzati in ferro*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di grès

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera*strutture verticali*: costruite in c.a.*travi*: costruite in c.a.

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:

B

[59,10 KWh/m²/anno] Certificazione APE N. 20240913-084010-78174 registrata in data 13/09/2024



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico del valore medio

Preliminarmente, si precisa che in caso di concessione permanente il diritto del superficiario coincide con la piena proprietà dell'immobile, infatti il superficiario può disporre pienamente e illimitatamente del fabbricato e dell'area su cui esso insiste, pertanto il valore del diritto di superficie VDS sarà pari al valore di mercato del fabbricato VM.

VDS = VM

Stima valore di mercato procedimento sintetico valore medio

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. B) valore unitario medio per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendite osservatori dei valori immobiliari del territorio come OMI dell'Agenzia dell'Entrate o operatori specializzati quali Immobiliare.it e Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI minimo €/mq 300,00 max 600,00 €/mq

Casa.it minimo 300,00 €/mq max 600,00 €/mq

Agenzie imm. minimo 300,00 €/mq max 650,00 €/mq



[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



Il Valore unitario medio individuato è €/mq 400,00.





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 400,00 = 14.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,00	0,00	109.250,00	92.862,50
B	box singolo	35,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				123.250,00 €	106.862,50 €

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: € 106.862,50

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: € 16.029,38

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: € 90.833,13

data 09/09/2024

il tecnico incaricato
Architetto Vincenzo Liuzzi