



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -
AGRIGENTO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

216/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa V.M. Pipitone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

avv. Flavia Di Rosa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2018

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF: LZZGPP75L08B602M

con studio in CANICATTI (AG) via togliatti n.46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2016

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
terreno agricolo a Licata, in c.da sant'Oliva - Porretta della superficie commerciale di 62.203,00 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno agricolo è ubicato in c.da Porretta sant'Oliva nella vicinanza dalla strada comunale Porretta, si trova a pochi km da Licata ed dalla ss 626 e dalla strada provinciale n.6., nella zona climatica B 80 s.l.m. il clima è tipico della zona collinare litoranea. Il fondo agricolo ha dimensione regolare ed è un'unica particella di terreno con giacitura collinare in forte pendenza ed alcune parti pianegginate, in particolare la parte del terreno che confina verso con la particella 52 (esposizione nord est). Con accesso anche dalla via strada comunale Porretta- Calandrino

Coordinate di geolocalizzazione gis lat-long. 37,161516-13,909879

Coerenze e confini: strada comunale Porretta_calandrino, particella 25, particella 52, particella 112, particella 26.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 113 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 2, superficie 622030, reddito agrario 320,36 C, reddito dominicale 784,88 C, intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento in atti 03/09/1991
- cronistoria dati catastali :Impianto meccanografico del 21/07/1984
- La particella 113 nasce dal frazionamento della particella 25 di ha 11.92.10 giusto frazionamento in atti dal 03/09/1991 (n. 2486)
- Impinato meccanografico del 21/07/1984

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia in pendenza, una tessitura prevalente medio impasto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62.203,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 363.887,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 309.304,42
Data della valutazione:	28/08/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 2 di 12



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]
in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 13/02/2003 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. 132428 di repertorio, iscritta il 14/02/2003 ad Agrigento ai nn. 3808/240, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 520.000,00.

Importo capitale: € 260.000,00

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 15/03/2005 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 18454/7294 di repertorio, iscritta il 17/03/2005 a Agrigento ai nn. 6016/1863, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da mtuo.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 15/03/2005 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 18454/7294 di repertorio, iscritta il 13/05/2016 a Agrigento ai nn. 7474/612, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro società [REDACTED]
[REDACTED] derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

In rettifica della nota d'iscrizione del 17/03/2005 nn. 6016/1863 per errore delle indicazioni delle particelle

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 25/10/2016 ad Agrigento ai nn. 17776/15404, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobiliare del tribunale di Agrigento emesso il 12/10/2016 repertorio n. 2718/2016

Si è altresì verificato le trascrizioni nel periodo successivo al pignoramento Ispezione ipotecaria per persona giuridica [REDACTED] n. T271780 del 31/07/2018,

Ispezione ipotecaria per persona fisica [REDACTED] n. T 268969 del 31/07/2018.

Ispezione ipotecaria per persona fisica [REDACTED] n. T 86701 del 23/08/2018.



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 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1999), con atto stipulato il 02/07/1999 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 50769 di repertorio, trascritto il 28/07/1999 ad Agrigento ai nn. 12593/10916, in forza di atto di compravendita.
Le sole particelle 112 e 113 sono pervenuti a seguito dell'atto di compravendita su indicato, altresì si precisa che la signora [REDACTED] è in regime di separazione dei beni, mentre la signora [REDACTED] ha acquistato il bene per la propria quota come bene personale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 31/10/1988 fino al 28/07/1999), con atto stipulato il 13/10/1988 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 4723 di repertorio, trascritto il 31/10/1988 a Agrigento ai nn. 18634/16347, in forza di atto di divisione.
Con tale atto di divisione dai signori [REDACTED]

[REDACTED]
per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/1989 fino al 28/07/1999), con atto stipulato il 01/06/1989 a firma del notaio [REDACTED] ai nn. rep. 60010 di repertorio, trascritto il 30/06/1989 ad Agrigento ai nn. 10919/12247, in forza di atto di compravendita.
Da potere di [REDACTED] si precisa altresì che la signora [REDACTED] è in regime di comunione dei beni, mentre la signora [REDACTED] ha acquistato l'immobile come bene personale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E agricola. ART. 47 ZONE AGRICOLE - Utilizzazioni ammesse. Sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; ma perseguono anche gli obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. Vi sono ammesse esclusivamente le opere necessarie alla



conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo). La parte abitativa degli edifici non potrà superare la volumetria prevista dalle leggi vigenti, applicando i criteri e le modalità previsti dalle leggi nazionali c/o regionali ed in particolar modo dall'art. 22 della LR 71/78 come modificato dall'art. 6 della LR 17/94. - Zona E - Agricola generica. Obiettivi. Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente. Modalità d'intervento. Con CONC diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'AUT. Con CONC diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti. Con PR, per interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente al servizio dell'agricoltura. Le coperture a protezione delle colture - quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione. Sono ammessi interventi di agriturismo disciplinati dall'art. 23 LR 71/78 nonché le attività di cui alla L. 5.12.85 n. 730 e 9.6.94 n. 25. Limitatamente alle zone del verde agricolo non indicate come orto irriguo nello studio agronomico forestale e nel rispetto delle prescrizioni dello studio geologico e dagli eventuali Enti di tutela di particolari vincoli, sono ammesse destinazioni d'uso per il gioco, lo sport e il tempo libero di iniziativa privata. - Parametri edilizi - Rc: per attrezzature ed infrastrutture produttive, max 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento senza alcun limite volumetrico; Distacchi stradali non inferiori a quelli fissati dal Dlgs 285/92. Parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata. Lotto da edificare, minimo 4.500 mq; Ivf 0,03 mc/mq per abitazioni o servizi per attività sportive e per il tempo libero; He m 7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; m 11,50 per gli edifici funzionali. Norme speciali d'intervento. Il rilascio della CONC o dell'AUT segue le modalità e le procedure precisate da eventuali leggi regionali. Tipologia consentita: Si ammettono solamente tipologie edilizie ispirate alla cultura rurale locale, caratterizzata da organismi unicellulari variamente accorpati in composizioni semplici e sullo schema delle tipologie rurali. La pendenza del tetto massimo è pari al 20% della copertura possibilmente con travi lignee, coppi siciliani, rivestimenti in pietrame calcareo locale o in intonaco di malta a calce grossolana secondo i tipi e le culture locali, infissi in legno o ad effetto legno, secondo le morfologie locali (persiane etc.), vengono privilegiati gli interventi di ristrutturazione o recupero dei manufatti rurali ancorchè ruderali al fine di perseguire e conservare la cultura rurale che va via via scomparendo. Sono vietati interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione, che abbiano caratteristiche planomorfologiche diverse da quelle della nostra cultura rurale. allacciamento delle zone produttive e delle principali attrezzature; strade di connettivo; sono le strade che collegano le frazioni tra loro ed al capoluogo, nonché le zone di recente e futuro sviluppo con i nuclei antichi, strade locali o di lottizzazione; sono le strade di disimpegno delle zone residenziali, produttive e rurali (vicinali e comunali di interesse locale); strade ciclo - pedonali; sono le strade e gli spazi anche coperti o porticati - di prevalente uso pedonale e/o riciclabile, anche se aperti al traffico limitato e regolamentato dei veicoli. ART. 59 PARCHEGGI ED ATTIVITA' CONNESSE AL TRAFFICO - Per le aree di parcheggio eventualmente edificate, sino alla loro pubblicizzazione sono autorizzabili soltanto le opere interne e di manutenzione degli edifici dei manufatti esistenti. E' consentita però la recinzione di tipo leggero e l'area può essere sistemata a verde (senza obbligo di indennizzo dell'eventuale alberatura e piantumazione) oppure adibita a cortile od area di servizio di fabbricati vicini. E' autorizzabile con convenzione, la formazione del parcheggio con disciplina delle tariffe ed a tempo limitato L. 24.3. 89 n° 122 e succ. mod. ed int. A pubblicizzazione avvenuta è consentita soltanto la formazione di parcheggi di superficie o a silo (interrato o ft). - Gli impianti di erogazione del carburante e le stazioni di servizio sono ammessi in tutte le zone territoriali omogenee ad esclusione delle zone A, con le caratteristiche le dimensioni e le dotazioni previste dalla specifica normativa vigente in materia e purchè non ostino motivi di ordine ambientale o viabilistico. - I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente alle distanze regolamentari dagli edifici esistenti nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del DPR 12.1.1971 n. 208.

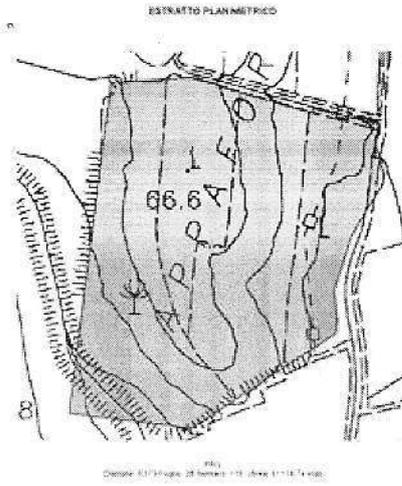
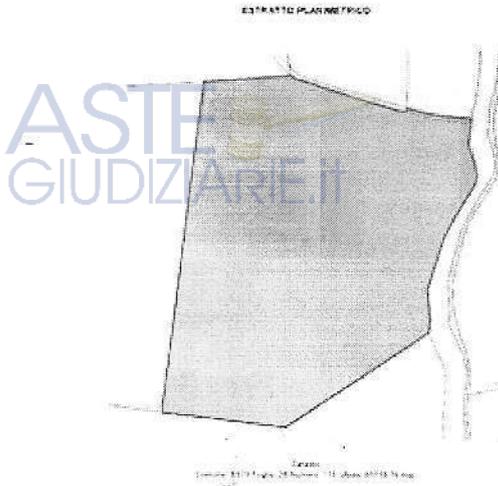
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

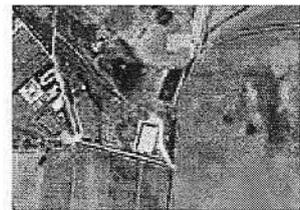
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN LICITA C.DA SANT'OLIVA



tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 6 di 12

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 482T7c81023599a35a22bb66701678f



TERRENO AGRICOLO DI CUT AL PUNTO A

terreno agricolo a Licata , in c.da sant'Oliva - Porretta della superficie commerciale di **62.203,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]
- 500/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno agricolo è ubicato in c.da Porretta sant'Oliva nella vicinanza dalla strada comunale Porretta , si trova a pochi km da Licata ed dalla ss 626 e dalla strada provinciale n.6., nella zona climatica B 80 s.l.m. il clima è tipico della zona collinare litoranea. Il fondo agricolo ha dimensione regolare ed è un'unica particella di terreno con giacitura collinare in forte pendenza ed alcune parti pianegginate , in particolare la parte del terreno che confina verso con la particella 52 (esposizione nord est) . Con accesso anche dalla via strada comunale Porretta- Calandrino

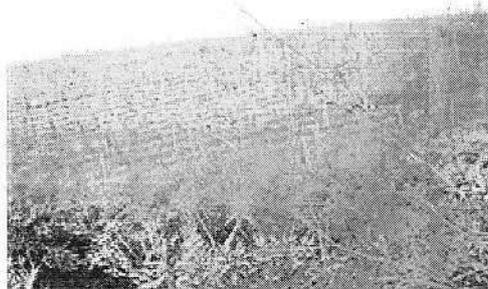
Coordinate di geolocalizzazione gis lat-long. **37,161516-13,909879**

Coerenze e confini : strada comunale Porretta_calandrino , particella 25, particella 52 , particella 112 , particella 26.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 113 (catasto terreni), qualità/classe vigneto 2, superficie 622030, reddito agrario 320,36 €, reddito dominicale 784,88 €, intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento in atti 03/09/1991
- cronistoria dati catastali :Impianto meccanografico del 21/07/1984
- La particella 113 nasce dal frazionamento della particella 25 di ha 11.92.10 giusto frazionamento in atti dal 03/09/1991 (n. 2486)
- Impinato meccanografico del 21/07/1984

Presenta una forma trapeziodale, un'orografia in pendenza, una tessitura prevalente medio impasto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona balneare di Licata.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

COLLEGAMENTI

autostrada distante ss. 626

part. di proprietà, Ditta n. 113 ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★★★★★★★

part. di proprietà, Ditta n. 113 ★★★★★★★★★★

panoramicità: ★★★★★★★★★★

part. di proprietà, Ditta n. 113 ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

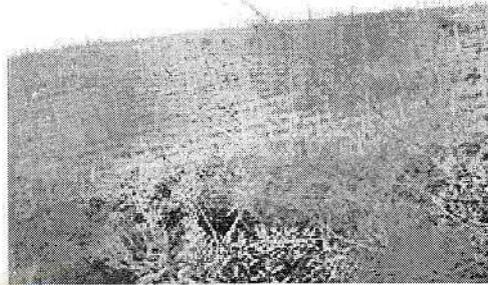
descrizione	consistenza		indice		commerciale
part. 113	62.203,00	x	100 %	=	62.203,00
Totale:	62.203,00				62.203,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico. Valore di mercato

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di terreni 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 terreni oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

Il fondo rustico verrà stimato considerando l'eventuale azienda agraria, che potrà operare su di esso, la stima verrà effettuata a cancello aperto considerando, riguardante solo il capitale fondiario

1) il capitale fondiario costituito dalla terra nuda e miglioramenti fondiari (fabbricati)

Il capitale agrario non verrà considerato.

Il terreno è individuabile nei singoli lotti con superficie media con un valore proporzionale alla dimensione del fondo.

In particolare il territorio di Licata che si trova ad una zona altimetrica di collina (mt s.l.m. circa 80 per i terreni oggetto di stima) ricade in una zona di buona produzione agricola.

Il terreno ha una fertilità buona, una forma regolare con mediocre facilità di lavorazione agraria, giacitura in parte pianeggiante, e in forte pendenza, esposizione nord-est.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

VM= valore unitario ordinario (euro/mq) x superficie x coefficienti di differenziazione+/- Aggiunte o detrazioni

Valore unitario = valore medio ordinario dei prezzi pagati per immobili simili

C= coefficienti di differenziazione che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno

Valore unitario al mq

Le fonti informazione;

Vam Valore agricolo medio agenzia delle entrate REGIONE 6 Licata



vigneti 26.000 €/Ha

Tali valori verranno rivalutati moltiplicandoli per un coefficiente di rivalutazione (studio dell'università di Salerno Pubblicato exo edizione)

per renderli ineerenti ai lavori di mercato tale coefficiente viene individuato in 2,06 (rivalutazione Vam a seguiti della sentenza corte costiuzionale n.181 del 11/06/2011 incostituziaonalità Vam)

vigneto 26000 €/ Ha x 2,06= 53. 560,00 €/Ha

Inea istituo nazionale economia Agraria

vigneti min 14.000 €/ Ha Max 22000 €/ hA

- agenzie immobiliari Licata

Min 8000,00 € max 53.000,00 €

Listino ediz. exeo valori agricoli provincia agrigento 2017

vigneti min 8000,00 €/HA max 62.000 €/ Ha

Coefficienti di differenzaione

Tabella A089B – Vigneto, vigneto D.O.C. - Tutti i Comuni della provincia ove presente la coltura

Fertilità

ottima	1,00
buona	0,975
discreta	0,95

Densità piante

ordinaria	1,00
irrazionale	0,80

Accesso

Buono	1,00
Sufficiente	0,975
insufficiente	0,95

Esposizione

buona	1,00
normale	0,95
carente	0,90

Età

1/3 dall'impianto	1,00 tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,925
oltre 2/3 dall'impianto		0,85

Impianto

Tendone o pergola	1,00 Intelaiato alto	0,90
A filari ordinari		0,80

N.B. I valori tengono conto del soprassuolo.



al terreno oggetto di valutazione possono competere i seguenti;

livelli di qualità

Fertilità: buona: coeff. 0,97 (in quanto livello medio di fertilità della zona)

Giacitura: pianeggiante coeff. 1 (in quanto con pendenza inferiore al 2%)

Accesso: sufficiente coeff. 1 (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)

Forma: regolare adeguata coeff. 1 (il terreno è accorpato e di forma rettangolare)

Ubicazione normale strada confortevole coeff. 0,95 (in quanto prossimo all'abitato e servito di

esposizione coeff. 1

Applicando la suddetta formula si ha:

Valore unitario del fondo = €70.000,00 x 0,97 x 1 x 1 x 1 x 0,95 x 1 = € 64.505,00

Coefficienti di zona estrinseci.

Tali caratteristiche dipendono dalla zona e dalla ubicazione e sono omogenee per zone geografiche e tengono conto:

clima

infrastrutture di trasporto e di commercializzazione e trasformazione

vicinanza di zone e centri d'interesse edificatorio.

Per tali caratteristiche si utilizzerà un coefficiente applicativo pari ad 1,03 tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi

Valore Vigneto

C 64.500 x 1,03 = € 65.790 IVA = €/mq 6,5

Si precisa che considerando il terreno per lotto in forte pendenza in buona parte verrà applicato un coefficiente di deprezzamento di 0,90, per tenere conto delle difficoltà lavorative e di utilizzo di mezzi meccanici, nonché delle opere idrauliche necessarie per la lavorazione del fondo agricolo;

Valore la mq = €/mq 6,5 x 0,90 = €/mq 5,85

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62.203,00 x 5,85 = 363.887,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 363.887,55

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 363.887,55

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	62.203,00	0,00	363.887,55	363.887,55
				363.887,55 €	363.887,55 €

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: €. 363.887,55

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: €. 54.583,13

Oneri notarili e provvigioni mediatori a 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: €. 309.304,42

data 28/08/2018

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

