



L'immobile è pervenuto alla suddetta proprietaria tramite atto di donazione del 28.09.1992 (repertorio [REDACTED] – raccolta [REDACTED] rogato dal Notaio Salvatore ABBRUSCATO. Il bene apparteneva [REDACTED]

**§ 5. ISCRIZIONI, TRASCRUZIONI PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI DI SORTA:**

• Ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo del 30.10.2001, repertorio [REDACTED] in notar Giuseppe SARZANA di LICATA, iscritta ad Agrigento il 31.10.2001, [REDACTED] a favore del

[REDACTED] s.p.a. [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di esecuzione;

• Ipoteca legale, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973, iscritta ad Agrigento il 29.11.2005 ai [REDACTED] in favore della [REDACTED] servizio di riscossione tributi [REDACTED] a fronte di un debito di un debito di € 3.20,70.

Nella ispezione telematica effettuata dallo scrivente si legge a pag. 3:

*Annotazione presentata il 21.11.2014 ([REDACTED])*

*ge [REDACTED] Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE;*

• Ipoteca giudiziale dipendente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di LICATA in data 06.07.2006, iscritta ad Agrigento il 13.12.2006 ai numeri [REDACTED] portante la condanna al pagamento della somma capitale di € 20.349,57 a favore della E [REDACTED].

[REDACTED]

• Pignoramento immobiliare notificato il 28.03.2009 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 15.04.2009 ai numeri

[REDACTED].p.a. [REDACTED]

#### **§ 6. REGOLARITA' URBANISTICA:**

L'appartamento è sito nel comune di LICATA (AG) con ingresso nella via L. STURZO ad angola con la via GELA, piano primo, annotato nel N.C.E.U. al foglio 108, particella 717 sub 6, categoria A / 2, classe 3, vani 6, redita catastale € 464,81. La zona urbanistica in cui ricade l'immobile è denominata B3 (residenziale di completamento). Il fabbricato è stato costruito abusivamente. Per esso è stata presentata al comune di LICATA richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85. [REDACTED]

[REDACTED]

Le informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del comune di LICATA hanno permesso di rilevare che per l'immobile in questione è stata rilasciata concessione edilizia in [REDACTED] che è stata rilasciata l'abitabilità con [REDACTED]

#### **§ 7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, VINCOLI ED ONERI**

##### **GIURIDICI:**

L'immobile è [REDACTED]

[REDACTED] Tuttavia, nel corso del sopralluogo effettuato in data 03.04.2023 (ed anche nel successivo, svolto in data 20.04.2023, che ha specificatamente riguardo l'immobile in questione) si è accertato che lo stesso si trova in locazione alla [REDACTED]

Il contratto di locazione è stato registrato il 29.01.2023 presso l'Agenzia delle Entrate, al [REDACTED] con codice identificativo TXL23T000242000II.

Il canone di locazione annuo è stato stabilito in € 4.500,00 annuali, l'importo viene corrisposto in singole rate mensili di € 375,00.

Si da atto che non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile, oltre le iscrizioni e trascrizioni indicate nel § 5.

Dall'esame della documentazione si rileva che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale. Inoltre lo stesso non è gravato da censo, livello o uso civico.

Inoltre il proprietario, in occasione dei sopralluoghi svolti, ha dichiarato di non avere cause in corso, relativamente al bene oggetto della presente stima, ad eccezione del procedimento di esecuzione immobiliare n. 82/2009, riunito con le altre procedure esecutive (242/2008 e 212/2010).

#### **§ 8. FORMAZIONE DEL LOTTO:**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, viene considerato come componente di un unico lotto denominato: **LOTTO n.1** così descritto:

Appartamento sito nel comune di LICATA (AG) facente parte di un fabbricato costituito da quattro elevazioni all'interno del quale sono presenti sei unità abitative, disposte tutte sullo stesso lato e servite da una scala centrale. Il fabbricato ha una copertura a terrazzo. E' assente l'impianto ascensore.

L'appartamento si trova al primo piano ed è censito nel N.C.E.U. al foglio 108, particella 717 sub 6, categoria A / 2, classe 3, vani 6, rendita catastale € 464,81. La pianta dell'abitazione è conforme alla planimetria rilevabile nel catasto fabbricati del comune di LICATA presso l'Agenzia delle Entrate di

Agrigento – Territorio.

## **§ 9. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 1:**

### **METODOLOGIA ESTIMATIVA:**

#### **9.1 Metodologia estimativa:**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, appare più appropriata l'applicazione del *metodo sintetico* per mezzo del quale si determina il più probabile valore di mercato ponendo a confronto immobili simili a quello oggetto di stima, assumendo come parametro di confronto il valore unitario per *metro quadrato di superficie* che, nella zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **168 mq.** mentre il valore catastale è pari ad € **58.566,06** (€ 464,81 \* € 126). La quota di possesso è pari al 100 %. Il valore per metro quadrato nella zona in esame è pari ad € **500,00.**

#### **9.2. Tipologia e descrizione sintetica dell'immobile:**

Si fa presente che l'appartamento è posto al primo piano nel lato est dell'edificio. L'accesso avviene tramite un ingresso posto nella via Luigi Sturzo n. 2. Si fa presente che nello stabile non è mai stato costituito il condominio e che, di conseguenza, le spese sono costituite dalla pulizia scala e fornitura della luce condominiale. Per quanto è dato di sapere, dette spese vengono ripartite in parti uguali tra i condomini.

#### **9.3. Descrizione analitica dell'immobile:**

L'appartamento oggetto della stima è adibito a civile abitazione. Allo stato attuale, come si è visto, è locato giusto contratto di locazione con la [REDACTED] pagato con rate

mensili anticipate. La zona ove ricade non è centrale ma è servita da negozi ed

altre attività. L'urbanizzazione primaria è esistente ed è efficiente.

L'esposizione è discreta (l'appartamento si sviluppa in direzione nord – est).

L'immobile presenta i seguenti ambienti:

- una cucina;
- due bagni;
- un ripostiglio;
- tre camere da letto;
- un salone;
- un disimpegno;
- una terrazza.

La superficie lorda è pari a 162,00 mq. La superficie di balconi e terrazze scoperte è pari a 24,51 mq. La superficie commerciale arrotondata dell'unità immobiliare è pari a **168,00 mq.** L'altezza utile è pari a 2,90 m.

Non tutti i locali sono dotati di aperture verso l'esterno. Il grado di finitura è scarso. I pavimenti sono in marmo sull'intera superficie ad eccezione della cucina e del bagno per i quali è stato realizzato un pavimento in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e rifinite con idropittura lavabile; la cucina ed il bagno sono rifiniti con rivestimenti in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane. Le porte sono in legno tamburato.

Gli impianti idrici, di scarico, elettrici ed il citofono sono sotto traccia e funzionanti anche se in condizioni d'uso precarie.

I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati ed hanno uno spessore complessivo di cm. 10.

Le pareti esterne hanno uno spessore finito di cm. 30. E sono costituite da muratura in conci di tufo arenario.

I solai, dello spessore di cm. 20, sono costituiti da travetti in c.a. posti in opera e laterizi di alleggerimento. Il fabbricato non presenta l'intonaco esterno (trattasi di pareti al grezzo).

Il fabbricato non possiede l'A. P. E. Da i calcoli effettuati risulta che il fabbricato possiede una **classe energetica F** in quanto i suoi consumi energetici sono pari a 96,93 KW h / m<sup>2</sup> annue.

Nella tabella allegata è indicata la superficie la superficie (TABELLA 1). commerciale, al netto dei muri di ciascun locale, e la superficie di balcone e terrazzino.

#### **§ 9.4 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO – PARAMETRICO PER PUNTI DI MERITO:**

Risulta nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima di cui è noto il prezzo, attribuendo il valore 1,00 convenzionale come base di calcolo per l'immobile da valutare, da diminuire o aumentare in base alle caratteristiche sostanziali predeterminate nella valutazione, al fine di ricavare un valore finale espressione del punteggio da rapportare a quello convenzionale.

Da quanto rilevato dalle fonti consultate (Agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare – OMI), si è ottenuto un valore unitario per unità immobiliari dalle similari caratteristiche, pari ad **€ 500,00 al mq.** considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Si da atto, inoltre, che lo stato di manutenzione è pessimo.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile al giugno del 2023 è pari ad

€ 60.428 che si arrotonda ad **€ 60.400,00** (vedere stima dell'immobile allegata che si compone di sei pagine.

La stima è stata elaborata con il software ACTASTIME Pro 8.5.0 del quale il sottoscritto ing. Francesco La Novara detiene la licenza d'uso).

Va evidenziato che, rispetto a quanto esposto dal tecnico che ha redatto la relazione in data 11.05.2010, non vanno detratte le spese per oblazione, onori concessori, bolli, tasse e spese tecniche, stante che l'immobile ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria nell'anno 2015.

Inoltre non sono conosciute spese per arretrati condominiali.

Si opera una riduzione del valore ricavato del 5 % per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Il valore dell'immobile, al netto della decurtazione testé indicata, nello stato di fatto in cui si trova è paria a:

$$\underline{V_v} = € 60.400,00 - € 3.020,00 = \underline{€ 57.380,00}$$

che rappresenta, pertanto, il prezzo a base d'asta del lotto N.1.

Alla presente relazione si allega il fascicolo denominato **ALLEGATI**

Rilevato quanto sopra, lo scrivente, ritenuto di avere adempiuto l'incarico affidato, trasmette al sig. Giudice dell'Esecuzione, alle parti nonché al custode giudiziale, la presente relazione che si compone di otto pagine nonché ulteriori sei pagine che riguardano la elaborazione della stima con il software ACTA stime di cui lo scrivente ha regolare licenza d'uso.

Con Osservanza.

Agrigento, 19.06.2023

L'Esperto

ing. Francesco La Novara

