

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Proc. es. n.
197/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Vitalba Marina Pipitone

CUSTODE:

Dott.ssa Cinza Morreale

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16.05.2025

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUCIONI IMMOBILIARI

Proc. es. n. 197/2024

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Immobili siti nel Comune di Campobello di Licata (AG), via Graziella Campagna, di proprietà per 1000/1000 di ***DATO OSCURATO***, nato a ***DATO OSCURATO***.

Identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Campobello di Licata (AG):

- foglio di mappa 26, particella 1244, sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 143, rendita 464,81 Euro; indirizzo catastale: via da denominare, piano T;
- foglio di mappa 26, particella 1244, sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 112 mq, superficie catastale totale mq 139, rendita 189,02 Euro; indirizzo catastale: via da denominare, piano T.

I beni oggetto della presente procedura sono costituiti da un immobile destinato ad abitazione, posto al piano terra e da un immobile di pertinenza destinato a magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato.

L'abitazione, con superficie commerciale di circa mq 144,40 ed altezza netta interna di circa ml 3,05, è costituita da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina/soggiorno, due camere, una cameretta, due bagni, un ripostiglio e un balcone, di circa cmq 9,27 posto a nord del fabbricato.

Il magazzino di pertinenza, collegato all'abitazione tramite scala interna ma dotato anche di accesso esterno indipendente, ha una superficie commerciale di circa mq 156 ed un'altezza netta interna di circa ml 2,38 ed è costituito da un unico ambiente non rifinito.

I beni confinano a nord e ad est con terreno di pertinenza, a sud con altra proprietà, e ad ovest con terreno di pertinenza e con via Graziella Campagna.

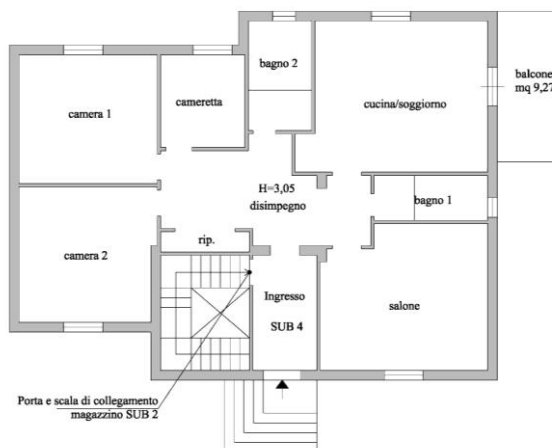
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E MATERIALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Caratteristiche zona:	Periferica residenziale a traffico limitato.
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Zone agricole, residenziali e produttive. I principali centri limitrofi sono Agrigento (AG) distante circa 53 km, Caltanissetta distante circa 47 km, Canicattì distante circa 17 km.
Collegamenti pubblici:	SS 123, SS 640, SP 59.



Fabbricato sito nel Comune di Campobello di Licata (AG), in via Graziella Campagna, costituito al piano terra da un'abitazione, e al piano seminterrato da un magazzino.

L'appartamento, con superficie commerciale di circa mq 144, prende accesso dal terreno di pertinenza posto a est del fabbricato ed è costituito da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina/soggiorno, due camere, una cameretta, due bagni, un ripostiglio e un balcone di circa cmq 9,27 posto a nord del fabbricato. Il magazzino di pertinenza, con superficie commerciale complessiva di circa mq 156,00 mq, è costituito da un unico ambiente allo stato grezzo; è dotato di accesso esterno indipendente ma è dotato anche di un collegamento interno all'abitazione, tramite una scala.



Caratteristiche costruttive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: continua, condizioni: nella media.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: nella media.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: nella media.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in latero-cemento, condizioni nella media.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate; condizioni: nella media.

Componenti edilizie e costruttive appartamento:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: nella media.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: nella media.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco, condizioni: nella media; pietra, condizioni: nella media.
<i>Pareti interne:</i>	rivestimento: tinteggiatura, condizioni: nella media;
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: nella media.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: nella media.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: nella media.
<i>Impianti:</i>	
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: nella media.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fossa biologica tipo Imhoff: tubi in PVC, condizioni: nella media;
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: nella media.
<i>Riscaldamento:</i>	Autonomo, caldaia e radiatori interni.

Componenti edilizie e costruttive magazzino:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti:</i>	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: inesistente, rivestimento: nessuno;
<i>Pavim. Interna:</i>	nessuna.

CLASSE ENERGETICA:

Da Visura effettuata presso il Catasto Energetico Fabbricati si evince che l'immobile NON È PROVVISORIO di ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).

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
Abitazione	144,42	x	100 %	=	144,42
Balcone comunicanti fino a mq 25	9,27	x	30%	=	2,78
Magazzino di pertinenza comunicante	156,10	x	50%	=	78,05
Totale:					225,25

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente procedura sono identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Campobello di Licata (AG):

- al foglio di mappa 26, particella 1244, sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 143, rendita 464,81 Euro; indirizzo catastale: via da denominare, piano T;
- al foglio di mappa 26, particella 1244, sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 112 mq, superficie catastale totale mq 139, rendita 189,02 Euro; indirizzo catastale: via da denominare, piano T.

Dal 08/08/2002 intestati a ***DATO OSCURATO*** per 1000/1000, a giusto Atto di Divisione del 08/08/2002, notaio Antonina Ferraro, Trascritto il 04/09/2002 - Registro Particolare 14220 Registro Generale 16091.

Dal 28/02/2002 al 08/08/2002 intestati a: ***DATO OSCURATO***, per la quota di 500/1000, a ***DATO OSCURATO***, per la quota di 500/1000, ***DATO OSCURATO*** in regime di comunione di beni.

CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

La planimetria catastale È CONFORME allo stato dei luoghi.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un fabbricato ubicato a Campobello di Licata (AG), in via Graziella Campagna, costituito al piano terra da un'abitazione e al piano seminterrato da un magazzino. L'abitazione, con superficie commerciale di circa mq 144,40 ed altezza netta interna di circa ml 3,05, è costituita da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina/soggiorno, due camere, una cameretta, due bagni, un ripostiglio e un balcone, di circa cmq 9,27 posto a nord del fabbricato.

Il magazzino di pertinenza, collegato all'abitazione tramite scala interna ma dotato anche di accesso esterno indipendente, ha una superficie commerciale di circa mq 156 ed un'altezza netta interna di circa ml 2,38 ed è costituito da un unico ambiente non rifinito.

I beni, che confinano a nord e ad est con terreno di pertinenza, a sud con altra proprietà, ad ovest con terreno di pertinenza e con via Graziella Campagna, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Campobello di Licata (AG) al foglio di mappa 26, particella 1244, sub 4, categoria A/2, classe 2,

consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 143, rendita 464,81 Euro; indirizzo catastale: via da denominare, piano T; e al foglio di mappa 26, particella 1244, sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 112 mq, superficie catastale totale mq 139, rendita 189,02 Euro; indirizzo catastale: via da denominare, piano T.

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n. n. 2045/90; successivamente sono state realizzate delle opere in difformità della Concessione Edilizia, ossia realizzazione del piano seminterrato e ampliamento del piano terra, per le quali è stata presentata Istanza di Sanatoria prat. 201/1995, ancora in fase di definizione.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NON CONFORME

CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

Consistenza commerciale complessiva: mq 225,25

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.372,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 90.300,00

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

ATTUALI PROPRIETARI:

DATO OSCURATOper la quota 1000/1000 giusto Atto di Divisione del 08/08/2002 Repertorio 52210, notaio Antonina Ferraro, Trascritto in data 04/09/2002 - Registro Particolare 14220 Registro Generale 16091.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO e ***DATO OSCURATO***, quota di proprietà 500/1000, e ***DATO OSCURATO***, quota di proprietà 500/1000.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Iscrizione del 27/01/1999 - Registro Particolare 91 Registro Generale 1442, Pubblico ufficiale Ferraro Antonina, Repertorio 44690/2 del 28/12/1998.

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973. Iscrizione del 02/05/2005 - Registro Particolare 2394 Registro Generale 9810, Pubblico ufficiale Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossione Tributi, Repertorio 14259/2003 del 01/04/2005, a favore di Montepaschi Se.Ri.T. Spa Servizio Riscossione Tributi, sede Agrigento, contro ***DATO OSCURATO*** nato il ***DATO OSCURATO***.

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73. Iscrizione del 11/10/2010 - Registro Particolare 3076 Registro Generale 23158, Pubblico ufficiale SE.RI.T SICILIA S.P.A. Repertorio 24686/2010 del 27/05/2010; a favore di favore SERIT SICILIA SPA, Sede Agrigento (AG), contro ***DATO OSCURATO*** nato il ***DATO OSCURATO***.

ANNOTAZIONE presentata il 12/07/2023 Servizio di P.I. di Agrigento, Registro particolare n. 1368 Registro generale n. 13380, CANCELLAZIONE TOTALE.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Iscrizione del 06/12/2022 - Registro Particolare 1452 Registro Generale 22248, Pubblico ufficiale Tribunale Di Agrigento Repertorio 6/2022 del 11/01/2022. Capitale € 77.041,17, Totale € 110.000,00; a favore di UNICREDIT S.P.A. Sede Milano (MI), contro ***DATO OSCURATO*** nato il ***DATO OSCURATO***.

Pignoramenti:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Trascrizione del 23/10/2024 - Registro Particolare 17403 Registro Generale 19948, Pubblico ufficiale UNEP Tribunale Di Agrigento, Repertorio 2426/2024 del 19/09/2024, a favore di UNICREDIT S.P.A. sede Milano (MI), contro ***DATO OSCURATO*** nato il ***DATO OSCURATO***.

Altre trascrizioni:

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE. TRASCRIZIONE del 04/09/2002 - Registro Particolare 14220 Registro Generale 16091, Pubblico ufficiale FERRARO ANTONINA Rep. 52210 del 08/08/2002.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

*Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo: **Nessuno.***

9. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

*Il bene pignorato **non ricade** su suolo demaniale.*

10. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n. 2045/90, rilasciata dal Comune di Campobello di Licata (AG) alla ditta *****DATO OSCURATO*****.

Successivamente sono state realizzate delle opere in difformità della Concessione Edilizia, ossia è stato realizzato il piano seminterrato ed è stato ampliato il piano terra del fabbricato. Per queste opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia n. 2045/90, la ditta *****DATO OSCURATO***** ha presentato Istanza di Sanatoria prat. 201/1995, che ancora non è stata definita.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NON CONFORME

Il fabbricato oggetto della presente procedura, allo stato attuale **NON E'CONFORME** al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 2045/90, rilasciata dal Comune di Campobello di Licata (AG) alla ditta *****DATO OSCURATO*****.

Difformità riscontrate: realizzazione piano seminterrato e ampliamento del piano terra.

Per queste opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia n. 2045/90, la ditta *****DATO OSCURATO***** ha presentato Istanza di Sanatoria prat. 201/1995, che ancora non è stata definita. Per definire l'Istanza di Sanatoria prat. 201/1995 e ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria, come indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata con nota del 14.05.2025, occorre fornire la seguente documentazione:

- Relazione tecnica illustrativa, in duplice copia, sull'opera oggetto di condono e/o esplicativa sui modelli e sulla tipologia;
- Disegni in duplice copia (piante, prospetti e sezioni e relative planimetrie catastali e di P.R.G;
- Copia della concessione edilizia, con relativi allegati in relazione alle quali l'opera in difformità;
- Prova e documentazione dell'avvenuto accatastamento;
- Copia titolo di proprietà; Certificazione antimafia; Rilievo fotografico;
- Certificato di idoneità sismica;
- Attestazione dello stato legittimo;
- Attestazione (ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01).

Per quantificare gli importi dell'oblazione e oneri concessori dovuti per il rilascio del P.D.C in sanatoria, è necessario integrare la pratica edilizia in sanatoria. Si fa presente che la ditta ha allegato all'istanza di sanatoria una ricevuta di pagamento per l'oblazione di Lire 5.339.000 (€ 2.757,36) e una ricevuta di pagamento per gli oneri concessori di Lire 600.000 (€ 309,87) che verrebbero computati al momento della definizione della pratica.

Per la definizione della pratica di sanatoria si stima orientativamente un importo complessivo pari ad € **10.000,00**, comprensivo dei costi per il tecnico incaricato della redazione della documentazione mancante e, in via precauzionale, anche dei costi per oblazione e oneri concessori, che al momento non è possibile quantificare con certezza.

11. 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

12. VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Immobili siti nel Comune di Campobello di Licata (AG), via Graziella Campagna, di proprietà per 1000/1000 di ***DATO OSCURATO***.

Identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Campobello di Licata al foglio di mappa 26, particella 1244, sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 143, rendita 464,81 Euro; indirizzo catastale: via da denominare, piano T; e al foglio di mappa 26, particella 1244, sub 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 112 mq, superficie catastale totale mq 139, rendita 189,02 Euro; indirizzo catastale: via da denominare, piano T.

I beni oggetto della presente procedura sono costituiti da un immobile destinato ad abitazione, posto al piano terra e da un immobile di pertinenza destinato a magazzino/deposito ubicato al piano seminterrato del fabbricato.

L'abitazione, con superficie commerciale di circa mq 144,40 ed altezza netta interna di circa ml 3,05, è costituita da un ingresso, un disimpegno, un salone, una cucina/soggiorno, due camere, una cameretta, due bagni, un ripostiglio e un balcone, di circa cmq 9,27 posto a nord del fabbricato. Il magazzino di pertinenza, collegato all'abitazione tramite scala interna ma dotato anche di accesso esterno indipendente, ha una superficie commerciale di circa mq 156 ed un'altezza netta interna di circa ml 2,38 ed è costituito da un unico ambiente non rifinito.

I beni confinano a nord e ad est con terreno di pertinenza, a sud con altra proprietà, e ad ovest con terreno di pertinenza e con via Graziella Campagna.

VALUTAZIONE LOTTO :

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Massaro Assitour Immobiliare

Descrizione: Casa singola a Campobello di Licata

Superfici principali e secondarie: 60 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Massaro Assitour Immobiliare

Descrizione: Casa singola a Campobello di Licata

Superfici principali e secondarie: 144 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 590,28 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Target Immobiliare

Descrizione: Intero stabile a Campobello di Licata

Superfici principali e secondarie: 180 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n.300 comma 3, articolo 64)

L'Immobile ricade nella zona OMI D1 Abitazione – Anno 2024 semestre 2

Valore minimo: € 380,00

Valore massimo: € 570,00

Valore medio: € 475,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che ai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2024 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferia Codice Zona D1, per Abitazioni civili, un valore minimo al mq di € 380,00 ed un valore massimo al mq di € 570,00 con un prezzo medio di € 475,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 510,42 al mq.

Per la stima si è scelto di utilizzare il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 492,71 che arrotondato sarà pari a € 490,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Totale superficie commerciale: mq 225,25

Valore di mercato al mq: €/mq 490,00

Valore di mercato: mq 225,25 x €/mq 490,00 = 110.372,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.372,50

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che ai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie

immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni. Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2024 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica Codice Zona D1, per Abitazioni civili, un valore minimo al mq di € 380,00 ed un valore massimo al mq di € 570,00 con un prezzo medio di € 475,00 al mq. Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 510,42 al mq.

Per la stima si è scelto di utilizzare il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 492,71 che arrotondato sarà pari a € 490,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, agenzie: Campobello di Licata, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio.

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:

Valore superficie principale: mq 225,25 x €/mq 490,00 = **€ 110.372,50**

non divisibile

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.372,50

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.037,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.300,00**

L'Esperto Stimatore
Arch. Claudia Spitali

