



# TRIBUNALE ORDINARIO AGRIGENTO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2021



PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.P.A.



DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



GIUDICE:

dott.ssa Domenica Spanò



CUSTODE:

dott. Luigi Micciché



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. VINCENZO LIUZZI**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PALMA DI MONTECHIARO Via Cesare Beccaria 10, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXX)

L'immobile si sviluppa su 4 piani compreso il piano terra, a piano terra si trovano la cucina, il bagno e il ripostiglio, ai piani superiori si accede da una scala interna, si trovano tre camere da letto, una per piano. Su lato sud del fabbricato si affacciano dei balconi a piano primo e piano secondo, a terzo si trova una piccola terrazza; L'immobile è in discreto stato di manutenzione e vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, scala interna, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 141 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Beccaria, piano: T-1-2-3, intestato a XXXXXXXXXXXXX nato a Palma Di Montechiaro il 23.01.1940 - piena proprietà per 1/1, derivante da FUSIONE del 08.07.1988 in atti dal 05.01.1990 (n. 000626/1988)

Coerenze: Il fabbricato confina per 2 lati con spazi pubblici (via Beccaria), due lati con proprietà terzi

Dal 09.11.2015 al 24.01.2022 CATASTO URBANO di Palma di Montechiaro (AG) Foglio 27, particella, 141 sub 3, superficie catastale mq 121 Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015 Dal 01.01.1992 al 24.01.2022 CATASTO URBANO di Palma Di Montechiaro (AG) Foglio 27, particella 141, sub 3, A/4, classe 1, vani 5, rendita di Euro 170,43 Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 Dal 08.07.1988 al 24.01.2022 Dati derivanti da: FUSIONE del 08.07.1988 in atti dal 05.01.1990 (n. 626/1988) - Annotazioni: da verificare Dal 08.07.1988 al 24.01.2022 CATASTO URBANO di Palma Di Montechiaro (AG) Foglio 27, particella 141, sub 3 Via Beccaria n° 8 al piano, A4, classe 1, vani 5, rendita di Euro 0,24 Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08.07.1988 in atti dal 12.05.1999 (n.000626/1988) Dal 08.07.1988 al 08.07.1988 CATASTO

URBANO di Palma di Montechiaro (AG) Foglio 27, particella, 141 sub 3, Via Beccaria n° 8 al piano, A4, classe 1, vani 5, rendita di Euro 0,2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 1986.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>121,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 74.294,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.149,90</b>
Data della valutazione:	<b>20/04/2023</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### 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 11/10/2011 a firma di Notaio xxxxxxxxxxxx da Agrigento, ai nn. rep. n° 129832/33853, di repertorio, iscritta il 10/11/2011 a Agrigento ai nn. 23293/2516, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 10.11.2011 ai nn. 23293/2516, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 99.000,00

Importo capitale: € 55.000,00

Durata ipoteca: Durata 19 anni 11 mesi 20 giorni.

Beni di xxxxxxxxxxxx nato a Palma Di Montechiaro (AG) il xx xx xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Palma Di Montechiaro (AG) il 14 aprile 1943 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo popolare (A4) in Palma Di Montechiaro foglio 27 particella 141 sub.3

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento trascritto il 31/12/2021 a Agrigento ai nn. 23436/20207, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx S.P.A. con sede in xxxxx - codice fiscale xxxxx, contro xxxxxxxxxxxx nato a Palma Di Montechiaro (AG) il xx xx xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, derivante da nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.12.2021, Tribunale da Agrigento, rep. n° 2316/2021.

##### 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 insolte alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 100/200, in forza di denuncia di successione (dal 12/09/2017), trascritto il 12/09/2017 a Agrigento ai nn. 14121/11951.

In forza di successione, presentata all'Ufficio delle Entrate di Canicatti rep. n. 1369/9990 del 29.11.2016, trascritta il 12.09.2017 ai nn. 14121/11951, apertasi il 10.05.2016, in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palma Di Montechiaro (AG) il 14 aprile 1943 codice fiscale (devoluta per testamento olografo del 31.05.2016 in notar xxxxxxxx repertorio 136799 e raccolta nr.39069 reg.to a Agrigento il 30.06.2019 al n.3235 serie 1T di cui non si è rilevata la relativa trascrizione) e per la restante metà in virtù della comunione legale con la quale la predetta signora XXXXXXXXXXXXXXXX aveva acquistato nel regime della comunione legale la quota dell'intero in piena proprietà giusta atto di compravendita del 13.08.2009 in notar xxxxxxxx di Agrigento rep. n. 125499/30759, trascritto il 14.09.2009 ai nn. 22995/18339, da potere di xxxxxxxx nata a Marsala (TP) il xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx nato in Germania il xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx nato in Germania il xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale Lxxxxxxxxxxxxx.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxxxxxxxxx nato in Germania il 30 maggio 1975 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx la quota pari a 1.000/9.000 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxx nata in Germania il xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx la quota pari a 1.000/9.000 d per la quota di 1.500/9.000, in forza di denuncia di successione.

A xxxxxxxxxxxxx nato in Germania il 30 maggio 1975 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx la quota pari a 1.000/9.000 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxx nata in Germania il xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx la quota pari a 1.000/9.000 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxx nato in Germania il xxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx la quota pari a 1.000/9.000 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxx nata a Marsala (TP) il xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx la quota pari a 1.500/9.000 di piena proprietà era pervenuta in forza di successione, presentata al Notaio Ufficio Del Registro rep. n. 566/144 del 14.12.1999, trascritta il 07.10.2000 ai nn. 17540/15307, apertasi il 29.06.1999, in morte di xxxxxxxxxxxxxx nato a Palma Di Montechiaro (AG) il 10 aprile 1954 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx. Ai predetti signori xxxxxxxxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro 10.04.1954 e xxxxxxxxxxxxxx nata a Marsala il 21.01.1959 l'immobile era a loro volta pervenuto giusto atto di compravendita del 14.04.1993 rep.46065 in notar xxxxxxxx trascritto il 06.05.1993 ai nn.7414/6535 da potere dei signori xxxxxxxx nato a Palma di Montechiaro il 15.03.1957 e xxxxxxxxxxxxxx nata a Palma di Montechiaro il 03.01.1964.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N. 47) N. 608/09, intestata a xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, per lavori abusivi di costruzione fabbricato di civile abitazione in via Beccaria n. 10 in Palma di Montechiaro, presentata il 27/10/1986 con il n. 4416 di protocollo, rilasciata il 22/07/2009 con il n. 608 dal comune di Palma di Montechiaro. L'agibilità non è stata ancora rilasciata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO 8 febbraio 2007.

Approvazione del piano regolatore generale e del regolamento edilizio del comune di Palma di Montechiaro.,. In queste aree si applicano le prescrizioni riportate nell'art. 18 delle norme tecniche di attuazione ad eccezione della tipologia ammessa che include esclusivamente edifici isolati a pianta libera. Zone "C" Sono quelle aree destinate ai nuovi insediamenti abitativi o al completamento degli insediamenti esistenti che non possono essere classificate come zone B ai sensi dell'art. 2 del decreto interministeriale n. 1444/68. Le zone C sono suddivise nelle sottozone C1, C2, C3. L'edificazione di queste zone è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso di norma, e salvo quanto poi specificato per ciascuna sottozona, all'intera area C, vengono poi precisate ulteriori regolamentazioni, rilevabili all'art. 22 delle norme tecniche di attuazione in argomento. Zone "C1" - Aree di espansione urbana Rientrano in tale classificazione le aree adiacenti alla città consolidata. Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente, per singola concessione, sono di ristrutturazione, nel rispetto della volumetria esistente, di ampliamento, demolizione e ricostruzione. Le previsioni per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi e saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri riportati all'art.23 delle norme tecniche di attuazione, di cui si riporta qui una sintesi: - indice di fabbricabilità fondiaria max 3,50 mc./mq.; - indice di fabbricabilità territoriale max 3,50 mc./mq.; - altezza assoluta max 14 ml.;

- piani fuori terra max 4; - distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 10; - distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 7,50. Zone "C2" - Residenziali stagionali da completare Sono aree localizzate nelle immediate adiacenze della borgata costiera di Marina di Palma già classificate zona C nel precedente piano. Le previsioni per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi e saranno redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri riportati all'art. 24 delle norme tecniche di attuazione, di cui si riporta qui una sintesi: - indice di fabbricabilità territoriale max =0,75 mc./mq. entro la profondità di m. 500 dalla battigia, 1,50 mc./mq. al di fuori di tale fascia; - rapporto di copertura non superiore al 15%; - costruzioni accessorie max 30 mq.; - altezza max assoluta 8 ml.; - piani fuori terra max 2; - lotto minimo 2.000 mq.; - distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di m. 12; - distanza minima delle costruzioni dai confini m. 6,00, dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,00. Zone "C3" - Aree residenziali stagionali a bassa densità Rientrano in questa sottozona le aree collocate in prossimità della fascia costiera nelle località Facciomare-Ciotta, Marina di Palma e Capreria-Gibildolce-Fumaloro già interessate da una intensa attività edilizia e da frazionamento fondiario. In queste zone sono prescritti e consentiti interventi di riqualificazione dell'edilizia esistente e di completamento dell'urbanizzazione e la realizzazione di attrezzature pubbliche. E' ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici e i parametri riportati all'art. 25 delle norme tecniche di attuazione di cui si riporta qui una sintesi: - indice di fabbricabilità territoriale max=0,30; - indice di fabbricabilità fondiaria max 0,50 mc./mq.; - rapporto di copertura non superiore al 15%; - altezza max in ciascun punto del fronte 7,50 m.; - piani fuori terra max 2; - lotto minimo 2.500 mq.; - distanza minima fra fabbricati m. 20, dal confine m. 10; - distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,00; - area minima di intervento urbanistico 8.000 mq. Complessi ricettivi all'area aperta (camping) In questa classificazione rientra un'area ubicata in contrada Capreria presso il castello Chiaramontano, in cui è situato un complesso ricettivo all'area aperta da riorganizzare e riqualificare. Sono consentiti interventi conservativi sull'edilizia esistente e opere destinate alla fruizione del mare. Non è consentita l'edificazione di nuovi manufatti edilizi. Servizi residenziali di interesse locale Sono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli artt. 3, 4 e 5 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti piano volumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature. La realizzazione di edifici ed impianti di interesse pubblico all'interno delle aree destinate a servizi può essere affidata in concessione a società ed imprese private. Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di piano con le seguenti sigle alfanumeriche: - S - Attrezzature per l'istruzione; - S1 - Asilo nido; - S2 - Scuola materna ed elementare; - S3 - Scuola media; - IC - Attrezzature di interesse comune; - V - Spazi pubblici attrezzati; - V1 - Verde pubblico; - V2 - Verde pubblico attrezzato; - P - Parcheggi; - A - Attrezzature generiche.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN PALMA DI MONTECHIARO VIA CESARE BECCARIA 10

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a PALMA DI MONTECHIARO Via Cesare Beccaria 10, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXX).

L'immobile si sviluppa su 4 piani, compreso il piano terra, a piano terra si trovano la cucina, il bagno e il ripostiglio, ai piani superiori si accede da una scala interna, si trovano tre camere da letto, una per piano. Su lato sud del fabbricato si affacciano dei balconi a piano primo e piano secondo, a terzo si trova una piccola terrazza; L'immobile è in discreto stato di manutenzione e vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, scala interna, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 141 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Beccaria, piano: T-1-2-3, intestato aXXXXXXXXXXXX nato a Palma Di Montechiaro il 23.01.1940 - piena proprietà per 1/1, derivante da FUSIONE del 08.07.1988 in atti dal 05.01.1990 (n.000626/1988)

Coerenze: Il fabbricato confina per 2 lati con spazi pubblici (via Beccaria), per due lati con proprietà terzi

Dal 09.11.2015 al 24.01.2022 CATASTO URBANO di Palma di Montechiaro (AG) Foglio 27, particella, 141 sub 3, superficie catastale mq 121 Dati derivanti da: Superficie di Impiantopubblicata il 09.11.2015 Dal 01.01.1992 al 24.01.2022 CATASTO URBANO di Palma Di Montechiaro (AG) Foglio 27, particella 141, sub 3, A/4 , classe 1, vani 5, rendita di Euro170,43 Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 Dal 08.07.1988 al 24.01.2022 Dati derivanti da: FUSIONE del 08.07.1988 in atti dal 05.01.1990 (n. 626/1988) - Annotazioni: da verificare Dal 08.07.1988 al 24.01.2022 CATASTO URBANO di Palma Di Montechiaro (AG) Foglio 27, particella 141, sub 3 Via Beccaria n° 8 al piano , A4 , classe 1, vani 5, rendita di Euro 0,24 Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08.07.1988 in atti dal 12.05.1999 (n.000626/1988) Dal 08.07.1988 al 08.07.1988 CATASTO URBANO di Palma di Montechiaro (AG) Foglio 27, particella, 141 sub 3, Via Beccaria n° 8 al piano , A4 , classe 1, vani 5, rendita di Euro 0,2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 1986.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Licata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



stato di manutenzione generale:  
servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in ferro

*infissi interni*: anta battente realizzati in legno

*manto di copertura*: realizzato in terrazza e tetto a falde con coibentazione in assente

*pavimentazione interna*: realizzata in gres

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in plastica

*scaie*: interna laterale con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in con autoclave

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V

Delle Strutture:

*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

*strutture verticali*: costruite in muratura



molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE GIUDIZIARIE logo  
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



al di sotto della media



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:  
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*

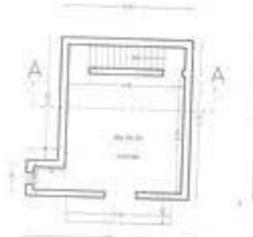
descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato	121,00	x	100 %	=	121,00
<b>Totale:</b>	<b>121,00</b>				<b>121,00</b>

Pianta Piano Terra



VIA E. BECCARIA

Pianta Piano Primo

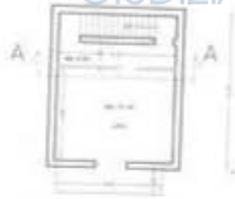


VIA E. BECCARIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

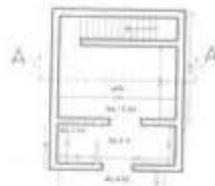
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Secondo



Via CICCARA

Pianta Piano Terza



Via CICCARA

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO ST8302 - 25/01/2023 CONTRATTO Vendita  
TIPOLOGIA Appartamento | Classe immobile media SUPERFICIE 130 m<sup>2</sup> - LOCALI 4 (3 camere da letto,  
1 altro), 1 bagno, cucina abitabile PIANO 2° TOTALE PIANI EDIFICIO 6 piani USO EDIFICIO

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO ST8302 - 25/01/2023 CONTRATTO Vendita  
TIPOLOGIA Appartamento | Classe immobile media SUPERFICIE 130 m<sup>2</sup> - LOCALI 4 (3 camere da letto,  
1 altro), 1 bagno, cucina abitabile PIANO 2° TOTALE PIANI EDIFICIO 6 piani USO EDIFICIO

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.000,00 pari a 315,38 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2023

tecnico incaricato: Arch. VINCENZO LIUZZI

Pagina 14 di 15



Fonte di informazione: immobiliare, it

Descrizione: IFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-100311340 - 10/04/2023 CONTRATTO Vendita  
TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà SUPERFICIE 130 m<sup>2</sup> - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro),  
2 bagni PIANO 3° TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani POSTI AUTO 4 in box/garage privato

Indirizzo: Quadrilocale via Antonio Labriola 21, Centro, Palma di Montechiaro Palma di Montechiaro Via Antonio Labriola

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 730,77 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-97868364 - 23/02/2023 CONTRATTO Vendita  
TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà SUPERFICIE 175 m<sup>2</sup> - LOCALI 5 (3 camere da letto, 2 altri),  
2 bagni PIANO 4°, con ascensore, con accesso disabili TOTALE PIANI EDIFICIO 4

Indirizzo: appartamento corso Sicilia, Centro, Palma di Montechiaro Palma di Montechiaro Corso Sicilia

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 457,14 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geo poi agenzia delle entrate (15/04/2023)

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 680,00

Note: Provincia: AGRIGENTO Comune: PALMA DIMONTECHIARO Fascia/zona: Semicentrale/ZONA LIMITROFA  
AL VECCHIO CENTRO STORICO Codice zona: C1Microzona: 0Tipologia prevalente: Abitazioni di tipoeconomico  
Destinazione: Residenziale Abitazioni civili Normale min €/mq 480 max €/mq 680

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica mono parametrica

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;

$VM = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficienti di differenziazione.}$

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

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

A) determinazione superficie commerciale;

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





RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **74.294,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **74.294,00**

## 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 Palma di Montechiaro, agenzie: Palma di Montechiaro

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,00	0,00	74.294,00	74.294,00
				<b>74.294,00 €</b>	<b>74.294,00 €</b>

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: €. **74.294,00**

**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: €. **11.144,10**

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: €. **63.149,90**

data 20/04/2023

il tecnico incaricato  
Arch. VINCENZO LIUZZI

