



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 65/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPV Project 1713 srl

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa B. Ragusa

CUSTODE:

Avv Principato M.C.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**Geometra Giuseppe Liuzzi**

CF: LZZGPP75L08B602M

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

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2020

## LOTTO 1

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

**A**

*appartamento a PORTO EMPEDOCLE via san Calogero Napolitano sn, della superficie commerciale di 155,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )*

*Composto da cucina , corridoio , soggiorno , bagno, ripostiglio tre camere, e due balconi con prospetto sul sud ed una veranda con prospetto sul lato est.*

*Si trova ubicato al piano terra , è di fatto è in stato di degrado e di abbandono, ,( al momento del soprallugo ) , l'immobile , si trovava in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ,con evidenti segni di infiltrazioni di acqua alla pareti e nei soffitti , stato di degrado dovuto anche al fatto che due finestre dell'appartamento risultavano aperte.*

*L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, scala intrena, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:*

- *foglio 23 particella 584 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 155 mq, rendita 347,06 Euro,*
- *indirizzo catastale: VIA CALOGERO NAPOLITANO, piano: terra,*
- *intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,*
- *derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.*
- 
- *Cronistoria dati catastali;  
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- *VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987*
- *Al catasto terreni l'immobile è riportato - al comune di Porto Empedocle - Foglio 23 - Particella 584 ente urbano di 657 mq, Immobile inserito in mappa con TIPO MAPPALE del 06/03/1985 protocollo n.AG0274714 in atti dal 08/11/2003 (n. 66.1/1985).*
- *Deriva dalla particella 584 del foglio di mappa 23 di are 7.70 al c.t., categoria seminativo.*
- *Intestata fino al 06/03/1985 a;*
- *XXXXXXXX Xxxxx nata a PORTO EMPEDOCLE il 19/02/1930 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Livellario fino al 06/03/1985  
SACRA DISTRIBUZIONE DELLA CATTEDRALE DI AGRIGENTO - Diritto del concedente fino al 06/03/1985.*

*L'appezzamento di terreno descritto è assoggettato a servitù di passaggio sia a piedi che con mezzi meccanici a favore del terreno particella 583 confinate ; detta servitù esercita su un viottolo della larghezza di m. 3 corrente lungo il confine est del fondo servente particella 584 .*

- *Servitù a favore del terreno intercluso identificato alla particella 583 .*

*L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.*



**B**

*cantina a PORTO EMPEDOCLE via san Calogero Napolitano, della superficie commerciale di 12,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )*

*Composto da un piccolo vano con accesso per mezzo di un infisso in ferro, dal terreno pertinenziale . Si trova in pessimo stato di manutenzione e vetustà. Con altezza di circa mt 1,85.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala 2,40, ha un'altezza interna di 1,85 MT. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 584 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 29,54 Euro,
- indirizzo catastale: VIA CALOGERO NAPOLITANO, piano: terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,
- derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Cronistoria dati catastali;  
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 01/01/1992
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- impianto meccanografico del 30/06/1987
- *al catasto terreni- Codice Comune F299 - comune di Porto Empedocle - Foglio 23 - Particella 584 ente urbano di 657 mq*  
*Immobile inserito in mappa con TIPO MAPPALE del 06/03/1985 protocollo n.AG0274714 in atti dal 08/11/2003 (n. 66.1/1985).*

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,40 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.023,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.219,72
Data della valutazione:	12/11/2020

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

*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, in stato di degrado ed abbandono.*

## 4. 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 DELLA PROCEDURA:**

*Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria attiva, stipulata il 04/09/2014 a firma del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone (FO) ai nn. a) rep. n. 143610/29552 di repertorio, iscritta il 15/09/2014 ad Agrigento ai nn. n. 16260 Reg. Gen. 801 Reg.,**

**a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo. Importo ipoteca: €180.000,00 .**

**Importo capitale: Euro 120.000,00.**

**Contro Xxxxxxx Xxxxxxx, nato a Porto Empedocle (AG), il 19 dicembre 1965 (codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, sugli immobili siti in Comune di Porto Empedocle (AG), Via Calogero Napolitano senza numero civico e precisamente, abitazione di tipo economico di sette vani al piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 23 part. 584 sub 6 (categoria A/3); magazzini e locali di deposito di mg. 11, al piano terra, distinto nel N.C.E.U. al foglio 23 part. 584 sub 5 (categoria C/2).**

**Si precisa che nel quadro C della suddetta nota di iscrizione viene indicato quale debitore non datore di ipoteca la Signora Xxxxxxx Xxxxxxx, nata a Cuggiono il giorno 1 giugno 1960, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.**

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento, trascritto il 21/05/2020 ad Agrigento ai nn. al n. 7871 Reg. Gen. 4793 Reg. part, a favore della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,**

**contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Agrigento, con sede in Agrigento (AG) codice fiscale: 800 049 60847, in data 18 febbraio 2020, rep. n. 360/2020.**

**Con Ispezione ipotecaria per soggetto ( Xxxxxxx Xxxxxxx) n. T94641 del 29/09/2020 , si è verificato elenco delle trascrizioni e iscrizioni , fino alla data indicata.**

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*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:**

**ATTUALE PROPRIETARIO:**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**per la quota di 1000/1000, in forza di atto donazione (dal 27/12/1991), con atto stipulato il**



27/12/1991 a firma atto di rogito Notaio Pierina Saguto di Porto Empedocle ai nn. di repertorio, trascritto il 24/01/1992 a Agrigento ai nn. al n. 2480 Reg. Gen. e al n. 2316 Reg. Part.,

Con il quale Xxxxxx Xxxxxxx, sopra generalizzato, acquistava la piena proprietà di quanto in oggetto, dai coniugi Xxxxxxx Xxxxxxxx (nato ad Agrigento il 25 luglio 1928, codice fiscale (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxx Xxxxx (nata a Porto Empedocle il 19 febbraio 1930, codice fiscale (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)), coniugati in regime di comunione legale di beni.

#### PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/1977 fino al 27/12/1991), con atto stipulato il 06/04/1977 a firma del Notaio Guido Faravino di Porto Empedocle (AG ai nn. b) rep. 234919, di repertorio, trascritto il 18/04/1977 ad Agrigento ai nn. n. 6644 Reg. Gen. e al n. 6126 Reg. Part..

Mediante il quale la signora Xxxxxxx Xxxxx, sopra generalizzata, allora coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor Xxxxxxx Xxxxxxxx, sopra generalizzato acquistava il terreno sul quale insistono le porzioni immobiliari sopra descritte, e precisamente l'appezzamento di terreno sito in territorio di Porto Empedocle, contrada Inficherna, esteso are 7.70, riportato nel Catasto Terreni al foglio 23 particella 584.

L'appezzamento di terreno sopra descritto venne assoggettato a servitù di passaggio sia a piedi che con mezzi meccanici a favore del terreno con l'atto medesimo venduto a Xxxxxxx Xxxxxxxx; detta servitù sarà esercitata su un viottolo della larghezza di m. 3 corrente lungo il confine est delfondo sopradescritto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria( L.28/2/85 N.47) N. 4081,del 02/02/2010

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cantina e appartamento censiti al c.f. al foglio 23 particella 584- sub 5-6-in via Calogero Napolitano in Porto Empedocle, presentata il 30/05/1986 con il n. 10044/2224 pratica edilizia n 813 di protocollo, rilasciata il 02/02/2010 con il n. 4081 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Con parere tecnico favorevole del Utc del Comune di Porto Empedocle del 09/12/2008

#### SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE Provincia di Agrigento VARIANTE GENERALE DEL PIANO REGOLATORE (P.R.G.V./82), Zona E

.ART. 62(ex art. 71)ZONA E norme tecniche di attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE:



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si è demolito, un muro divisorio e allagando la zona bagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la demolizione dei muri non conformi alla planimetria catastale, e il ripristino dei luoghi in conformità alla planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili: €3.164,00



CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA SAN CALOGERO NAPOLITANO SN

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

*appartamento a PORTO EMPEDOCLE via san Calogero Napolitano sn, della superficie commerciale di 155,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )*

*Composto da cucina , corridoio , soggiorno , bagno, ripostiglio tre camere, e due balconi con prospetto sul sud ed una veranda con prospetto sul lato est.*

*Si trova ubicato al piano terra , è di fatto è in stato di degrado e di abbandono, ( al momento del sopralluogo ) , l'immobile, si trovava in pessime condizioni di manutenzione e*



*conservazione ,con evidenti segni di infiltrazioni di acqua alla pareti e nei soffitti , stato di degrado dovuto anche al fatto che due finestre dell'appartamento risultavano aperte.*

*L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, scala interna, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:*

- *foglio 23 particella 584 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 155 mq, rendita 347,06 Euro,*
- *indirizzo catastale: VIA CALOGERO NAPOLITANO, piano: terra,*
- *intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,*
- *derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.*
- 
- *Cronistoria dati catastali;  
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- *VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987*
- *Al catasto terreni l'immobile è riportato - al comune di Porto Empedocle - Foglio 23 - Particella 584 ente urbano di 657 mq, Immobile inserito in mappa con TIPO MAPPALE del 06/03/1985 protocollo n.AG0274714 in atti dal 08/11/2003 (n. 66.1/1985).*
- *Deriva dalla particella 584 del foglio di mappa 23 di are 7.70 al c.t.,categoria seminativo.*
- *Intestata fino al 06/03/1985 a;*
- *XXXXXXXX XXXXXX nata a PORTO EMPEDOCLE il 19/02/1930 XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX - Livellario fino al 06/03/1985  
SACRA DISTRIBUZIONE DELLA CATTEDRALE DI AGRIGENTO - Diritto del  
concedente fino al 06/03/1985.*

*L'appezzamento di terreno descritto è assoggettato a servitù di passaggio sia a piedi che con mezzi meccanici a favore del terreno particella 583 confinate ; detta servitù esercita su un viottolo della larghezza di m. 3 corrente lungo il confine est del fondo servente particella 584 .*

- *Servitù a favore del terreno intercluso identificato alla particella 583 .*

*L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.*





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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: zona balneare scala dei turchi.



#### SERVIZI



negozi al dettaglio

mediocre 

COLLEGAMENTI

superstrada distante km 2 ss 115

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

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

pessimo 

*infissi interni:* singola anta battente realizzati in legno tamburato

pessimo 

*pareti esterne:* costruite in blocchi di tufo con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente

molto scarso 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

molto scarso 

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in ferro

molto scarso 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica

scarso 

Degli Impianti:

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

mediocre 

*idrico:* sottotraccia

scarso 

*termico:* assente



Delle Strutture:

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

molto scarso 

*strutture verticali:* costruite in muratura blocchi di tufo

molto scarso 

*travi:* costruite in c.a.

mediocre 

CLASSE ENERGETICA:



[54,00 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 733647 registrata in data 27/10/2020

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
appartamento	155,00	x	100 %	=	155,00
corte 457mq / 4=114mq	114,00	x	10 %	=	11,40
<b>Totale:</b>	<b>269,00</b>				<b>166,40</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *19/10/2020*

Fonte di informazione: *Professionista VERO AFFARE Veroaffare Favara*

Indirizzo: *Caratteristiche specifiche 110 m<sup>2</sup> commerciali 3 locali 1 bagno Balcone Buono stato Cantina*

Classe energetica: *in corso Costruzione 1° piano con ascensore*

Superfici principali e secondarie: *110*

Superfici accessorie:

Prezzo: *85.000,00 pari a 772,73 Euro/mq*



#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Professionista Property Sicily Property Sicily agenzia immobiliare Property Sicily agenzia immobiliare Porto Empedocle

Indirizzo: Caratteristiche specifiche 120 m<sup>2</sup> commerciali 3 locali 1 bagno Garage/posto auto incluso nel prezzo Da ristrutturare Classe energetica: in corso Costruzione 1° piano senza ascensore

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/10/2020

Fonte di informazione: Professionista VERO AFFARE Veroaffare Favara

Indirizzo: aratteristiche specifiche 120 m<sup>2</sup> commerciali 4 locali 2 bagni Balcone Buono stato Orientamento est, ovest Classe energetica: (IPE non indicato) Costruzione 1° piano con ascensore

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geo poi omi osservatorio dei registri immobiliari agenzia delle entrate (19/10/2020)

Valore minimo: 430,00

Valore massimo: 590,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monparametrico. valore di mercato

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 dellasommatoria 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 puo essere modificato mediante coefficienti di differenziazione , per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima ottenendo cosi 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) stima dei coefficienti di differenziazione
- D) Calcolo del valore reale

A) superficie commerciale; ai sensi delle norme uni ex 10750/2005

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

- A) la superficie netta calpestabile
- B) superficie dei muri interni
- C) 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti
- D) la superfici di balconi e terrazze patii , giardini



E) superficie lorda di avere di pertinenze

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

superficie calpestabile e muri interni 100%

superficie muri perimetrali 50%

Balconi 30%

giardini di ville 5 %

corte 10%

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'agenzia dell'entrate , o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

OMI euro/mq min €/mq 430 max 590, 00 €/mq media €/mq 510,00

i

agenzie imm. min €/mq 350,00 max 750,00 €/mq 530

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 520,00

C) Coefficienti di differenziazione

Comodi positivi L'appartamento e di recente realizzazione , derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione, si trova rifinito ,in buona qualità edilizia ed è in discreto stato di

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,

Coefficienti estrinseci ( di zona) Tenuto conto che l'immobile si trova in una buona zona

residenziale vicino alla via Roma in Porto Empedocle

che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 coefic. utilizzato 0,80

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0,80

coefficiente utilizzato 1.00

coefficienti di riferimento ( 1,0x 0,80 x0,80

)Coefficienti intrinseci

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

coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 scarso **0,90**

coeffi. piano piano terr **1,1**

coefficienti. dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni

>120mq 0.90 coeff. **1**

coefficienti manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 1 coefficiente

**1.0**

parcheggio **1,05**

impianto autonomo 0

veduta solleggiata **1,1**

coefficienti (0,90 x1,1 x 1 x 1 x 1,05 x1,1)

CD ) calcolo valore unitario reale

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

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coeffi di differenziazione

VU = euro/mq 530,00 x( 1,0x 0,85 x0,85 x (0,90 x1,1 x 1 x 1 x 1,05 x1,1) = €/mq 438,00

Valore unitario al mq considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova è di €/mq 438

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 166,40 x 438,00 = **72.883,20**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 72.883,20</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 72.883,20</b>

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA SAN CALOGERO NAPOLITANO SN

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

*cantina a PORTO EMPEDOCLE via san Calogero Napolitano, della superficie commerciale di 12,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )*

*Composto da un piccolo vano con accesso per mezzo di un infisso in ferro, dal terreno pertinenziale . Si trova in pessimo stato di manutenzione e vetustà. Con altezza di circa mt 1,85.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala 2,40, ha un'altezza interna di 1,85 MT. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 584 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 29,54 Euro,
- indirizzo catastale: VIA CALOGERO NAPOLITANO, piano: terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,
- derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Cronistoria dati catastali;  
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 01/01/1992
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- impianto meccanografico del 30/06/1987
- *al catasto terreni- Codice Comune F299 - comune di Porto Empedocle - Foglio 23 - Particella 584 ente urbano di 657 mq*  
*Immobile inserito in mappa con TIPO MAPPALE del 06/03/1985 protocollo n. AG0274714 in atti dal 08/11/2003 (n. 66.1/1985).*

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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: zona balneare scala dei turchi.



#### SERVIZI



negozi al dettaglio

mediocre 

COLLEGAMENTI

superstrada distante km 2 ss 115

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

scarso 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

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

molto scarso 

*pavimentazione interna*: realizzata in marmette di cemento

al di sotto della media 

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
cantina	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### **SVILUPPO VALUTAZIONE:**

**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 compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come Geo-Poi -Omi dell'agenzia dell'entrate , o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it**

**I valori desunti sono i seguenti;**

**OMI agenzia del territorio min €/mq 300,00 max 400,00 €/mq**

**bvalore medio€/mq 350**

**considerando lo stato di degrado in cui sit rova l'immobile si applichera un coefficienti deprezzativo del - 50 %**

**Il valore reale Valore medio €/mq 350,00x (-45%)= €/mq 192,00**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	12,00	x	192,00	=	<b>2.304,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 2.304,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 2.304,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di porto Empedocle, agenzie: Porto Empedocle, osservatori del mercato immobiliare Porto Empedocle

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	166,40	0,00	72.883,20	72.883,20
B	cantina	12,00	0,00	2.304,00	2.304,00
				<b>75.187,20 €</b>	<b>75.187,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.164,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.023,20**

### 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: **€. 10.803,48**

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: **€. 61.219,72**

data 12/11/2020

il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe Liuzzi

