



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**210/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Filomena Pellerino

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. ssa D. M. Spanò

**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 210/2018

## LOTTO 5

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

A

*appartamento a CANICATTI' via Martiri di capici n 22, della superficie commerciale di 128,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )*

*Composto da ingresso , corridoio, cucina, due camere e due bagni e ripostiglio. Con balconi sul lato sud ed est , terrazzino , con ingresso interno. L'immobile si trova ristrutturato di recente , in buono stato di manutenzione e vetustà.*

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

- *foglio 54 particella 944 sub. 3 (catasto fabbricati), microzona 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 128 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: contr. giarre, piano: 1,*
- *intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,*
- *derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987*
- *Cronistoria dati catastali;Indirizzo ,*
- *VIA A DENOMINARE piano: 1; Segue Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*
- *DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/02/1988 in atti dal 05/01/1990 VDE (n. 52/1988)*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987*
- *Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 54 - Particella 944*
- *Coorenze e confini ; sub 1 vano scala , sub 4 , particella 939.*

*L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2006.*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.880,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 102.748,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/10/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

*pignoramento, trascritta il 01/10/2018 ad Agrigento ai nn. 13273, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Trascrizione n. 13273 del 1° ottobre 2018 Verbale di pignoramento immobili eseguito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Agrigento in data 10 agosto 2018 col n. 518.*

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:**

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

*per la quota di 1000/1000, in forza di atto di assegnazione (dal 18/05/1989), con atto stipulato il 24/10/1989 a firma del notaio A. Pecoraro ai nn. 17481 di repertorio, trascritto il 13/11/1989 ad Agrigento ai nn. 19173.*

*In virtù del quale i coniug*

*nata a Catania il 27 aprile 1940 donano al propri i piena proprietà del seguente bene: Appartamento sito in Canicattì contrada Giarra posto al primo piano, composto da tre vani oltre gli accessori. Introdotto in catasto con Mod. 44 n. 52 in data 3/2/1988 foglio di mappa 54 mappale 944/3,*

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

*per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/1976 fino al 04/09/2006), con atto stipulato il 01/06/1976 a firma di ai rogiti del notaio Maria Armando, n. 9287.*

*anno acquistato dal signor*

*nato a Canicattì il 20 gennaio 1886 la proprietà di un appezzamento di terreno agricolo in territorio di Canicattì, nella contrada Giarra. Annotato in Catasto foglio 54 particella provvisoria 104/s definitiva 944.*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*istanza in Concessione edilizia in sanatoria tratta dal condono (L.28/2/85 N.47) N. 3186/86, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato in via Martiri Di capaci in Canicattì, presentata il 30/04/1986 con il n. 13608 di protocollo. Non rilasciata.*

VISTA la domanda presentata in data 30/04/1986 prot. 13608 da Sardo Alfio nato a Catania il 20/09/1962 residente a Canicattì in C/da Giarre snc diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, L.R. 37/85 e succ. modif., in qualità di PROPRIETARIO per l'esecuzione dei lavori abusivi in C/da Giarre snc, riguardanti la realizzazione di due magazzini a piano terra e di un appartamento al piano primo facenti parte di un fabbricato avente quattro elevazioni fuori terra, in Catasto al F. 54 Pla 944 sub 3-9-10. VISTA la relazione dell'Ufficio Tecnico in data 31/07/2008; EFFETTUATI i necessari accertamenti e constatato il favorevole esito della istruttoria che ha dato le seguenti risultanze: DATI METRICI RIDUZIONI OBLAZIONE DESTINAZIONE Nr Sub Sc/St Tip 1 Abit. Conv. Attiv. Al mq. 1 3 116,67 1 SI NO NO 18,59 RESIDENZIALE 2 9 115,25 1 NO NO SI 18,59 ATTIVITA' ARTIGIANALE oggi ALTRE ATTIVITA' 3 10 105,17 1 NO NO SI 18,59 ATTIVITA' ARTIGIANALE oggi ALTRE ATTIVITA' VISTO che le opere abusive hanno una superficie, valutata ai sensi dell'art 51 della L. 47/85, di mq. 337,09 e un volume complessivo di mc. 1481,39; VISTO che l'interessato ha corrisposto, a titolo di oblazione la somma presuntivamente dovuta di € 2804,72; VISTI gli artt. da 31 a 40 della L. n° 47/85 e gli artt. da 23 a 40 della L.R. n° 37/85. VISTI gli Allegati "A-C-D-E", che costituiscono parte integrante della presente; VISTA la L.R. 4/2003; VISTE le richieste del 03/10/2008 con prot 3788 e del 28/07/2008 con prot. 2701 con le quali i

*edono per le unità immobiliari sitate al piano terra distinte in catasto al foglio 54 particella 944 sub. 9 e 10, la destinazione d'uso per "altre attività- anziché "attività' artigianale". DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE: di- Visura Catastale (aggiornata ed autenticata); - Copia autenticata del titolo di proprietà/successione: rt divorziato/a, vedovo/a, in regime di comunione/separazione legale dei beni, e/o altro...), quota reale di possesso, - Attestazione di versamento di €. 172,15 per sanzione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, da versare al Comune di Canicattì sul C/C n 00275925: - Dichiarazione/Autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, di ciascun proprietario e/o avente*

titolo: condiz. pers. (celibe/nubile, artigianale ad altre attività, da versare al Comune di Canicattì sul C/C n. 63587380) derivante da quanto segue: - Attestazione di versamento 1 3,140,99 (per adeguamento del costo di costruzione per cambio di destinazione d'uso da attività rt € per adeg. C.C. = € 228,00 x Sc x P % = € 228,00 x 220,42 mq x 6,25 % = €. 3.140,99; . .,muta, altresi, al pagamento della somma di' .49 per diritti di segreteria per rilascio della concessione edilizia; marche da bollo e ricevuta versamento Cod. "K15" su Mod. F 23, trascrizione Conservatoria — Ufficio del Territorio (AG) da concordare con l'Ufficio. Autocertificazione carichi pendenti su Mod. rilasciato dall'U. Am m.vo Condono Edilizio. In particolare con istanza n. 18525 del 03/05/2019 , il responsabile del P.O. 4-3 del utuc comuen di Canicattì ,con nota di risposta del 08/07/2019 n. 0028688 ,

*In particolare con istanza n. 18525 del 03/05/2019 , il responsabile del P.O. 4-3 del utc comunedi Canicattì con nota di risposta del 08/07/2019 n. 0028688 , in riferimento alla P.E. 1631/86 richiamata , i particolare al piano primo censito al foglio 54 particella 944 , sub 3 , l ufficio aviesa, che per P.E n 1631/86 è stata determinata con prot. 3625 del 14/10/2008 (ATP).*

*La Ditta ha trasmesso i pagamenti a saldo di obblazioni e oneri , con lettera di trasmissione prot. n. 1153 del 07/05/2009 . Ad oggi manca parte della documentazione per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.*

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 21 Zone Br – Aree di riqualificazione Rientrano in tale classificazione le parti di città interessate da più o meno consistenti processi di edificazione abusiva. La maggior parte delle aree che rientrano nella classificazione di zona Br sono state già interessate da Piani particolareggiati di recupero redatti in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985. Nelle zone Br perimetrare con linea a tratteggio negli elaborati progettuali di zonizzazione (Tavole 13) continuano ad applicarsi gli indici ed i parametri fissati nei Piani di Recupero, con le relative previsioni di destinazione e planivolumetriche che, limitatamente a tali aree perimetrare, si intendono recepite nella Variante. Nelle zone Br esterne al perimetro di cui al comma precedente sono ammessi, compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti in materia di sanatoria e di sanzioni edilizie, per singola concessione od autorizzazione, gli interventi di cui alle lett.a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978. E' altresì ammessa, per singola concessione, la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che costituiscono elementi di particolare dequalificazione spaziale e funzionale, nel rispetto della volumetria preesistente. Le aree libere dovranno essere mantenute a verde e spazi di pertinenza. Ai fini della riqualificazione urbanistica di ambiti, classificati come zone Br ed esterne al perimetro dei Piani di recupero, che presentano caratteristiche di particolare degrado igienico-sanitario è ammessa la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, all'interno dei quali, oltre agli interventi di recupero funzionale ed urbanistico degli spazi inedificati, possono essere previsti interventi di demolizione di edifici esistenti ovvero integrazioni volumetriche nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a quello medio della zona e comunque a 3,0 mc/mq. Nel caso in cui, in applicazione delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanzioni edilizie, nell'ambito delle zone Br, un edificio realizzato abusivamente venga acquisito al patrimonio comunale, con la relativa area di pertinenza, esso dovrà essere prioritariamente destinato agli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968. All'interno delle zone perimetrare dai piani di recupero approvati ai sensi della l.r. 37/85, per quelle costruzioni che risultino già sanate e che non abbiano usufruito dell'intera cubatura assegnata dai rispettivi piani di recupero, è possibile sopraelevare, entro i limiti di cubatura fissati dal piano di recupero e nel rispetto dell'altezza massima di m 11,00.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

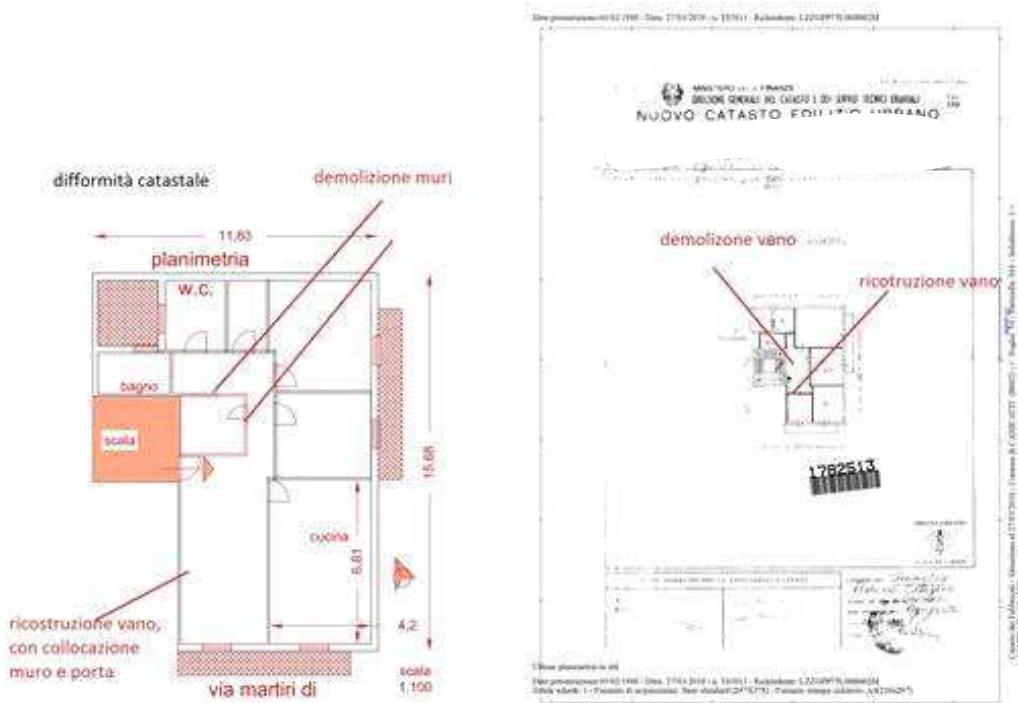
---

### CRITICITÀ: BASSA

*Sono state rilevate le seguenti difformità:*

Costi di regolarizzazione: è stato variato lo stato dei luoghi , con le realizzazione di un vano e ( ripostiglio) e la demolizione di un muro , che delimitava una camera. la demolizione del vano realizzato e la ricostruzione del muro , demolito ,in conformità alla planimetria catastale ed il progetto , in condono edilizio legge ( 47/85), istanza del 30/04/1986 prot. 13608

- **demolizione e ricostruzione: €.2000,00**



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità. VISTA la domanda presentata in data 30/04/1986 prot. 13608 da *[redacted]* etta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, L.R. 37/85 e succ. modif., in qualità di PROPRIETARIO per l'esecuzione dei lavori abusivi in C/da Giarra snc, riguardanti la realizzazione di due magazzini a piano terra e di un appartamento al piano primo facenti parte di un fabbricato avente quattro elevazioni fuori terra, in Catasto al F. 54 Pla 944 sub 3-9-10. VISTA la relazione dell'Ufficio Tecnico in data 31/07/2008; EFFETTUATI i necessari accertamenti e constatato il favorevole esito della istruttoria che ha dato le seguenti risultanze:

**DATI METRICI RIDUZIONI OBLAZIONE DESTINAZIONE Nr Sub Sc/St Tip 1 Abit. Conv. Attiv. Al mq. 1 3 116,67 1 SI NO NO 18,59 RESIDENZIALE 2 9 115,25 1 NO NO SI 18,59 ATTIVITA' ARTIGIANALE oggi ALTRE ATTIVITA' 3 10 105,17 1 NO NO SI 18,59 ATTIVITA' ARTIGIANALE oggi ALTRE ATTIVITA' VISTO che le opere abusive hanno una superficie, valutata ai sensi dell'art 51 della L. 47/85, di mq. 337,09 e un volume complessivo di mc. 1481,39; VISTO che l'interessato ha corrisposto, a titolo di oblazione la somma presuntivamente dovuta di € 2804,72; VISTI gli artt. da 31 a 40 della L. n° 47/85 e gli artt. da 23 a 40 della L.R. n° 37/85. VISTI gli Allegati "A-C-D-E", che costituiscono parte integrante della presente; VISTA la L.R. 4/2003; VISTE le richieste del 03/10/2008 con prot 3788 e del 28/07/2008 con prot. 2701 con le quali i Si,**

per le unita' immobiliari site al piano terra distinte in catasto al foglio 54 particella 944 sub. 9 e 10, la destinazione d'uso per "altre attivita- anziche' "attivita' artigianale". DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE: di- Visura Catastale (aggiornata ed autenticata); - Copia autenticata del titolo di proprietà/successione:rt divorziato/a, vedovo/a, in regime di comunione/separazione legale dei beni, e/o altro...), quota reale di possesso, - Attestazione di versamento di €. 172,15 per sanzione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, da versare al Comune di Canicatti sul C/C n 00275925: - Dichiarazione/Autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, di ciascun proprietario e/o avente titolo: condiz. pers. (celibe/nubile, artigianale ad altre attività, da versare al Comune di Canicatti sul C/C n. 63587380) derivante da quanto segue: - Attestazione di versamento 1 3,140,99 (per adeguamento del costo di costruzione per cambio di destinazione d'uso da attività rt € per adeg. C.C. = € 228,00 x Sc x P % = € 228,00 x 220,42 mq x 6,25 % = €. 3.140.99; . .,muta, altresì, al pagamento della somma da' .49 per diritti di segreteria per rilascio della concessione edilizia; marche da bollo e ricevuta versamento Cod. "K15" su Mod. F 23, trascrizione Conservatoria — Ufficio del Territorio (AG) da concordare con l'Ufficio. Autocertificazione carichi pendenti su Mod. rilasciato dall'U. Am m.vo Condono Edilizio.

*In particolare con istanza n. 18525 del 03/05/2019 , il responsabile del P.O. 4-3 del utc comuen di Canicatti risposta del 08/07/2019 n. 0028688 , in riferimento alla P.E. 1631/86 richdeni relativa , i particolar al piano primo censito al foglio 54 particella 944 , sub 3 , l'ufficio attesta, che per P.E n 1631/86 è stata determinata con prot. 3625 del 14/10/2008 (ATP). La Ditta ha trasmesso i pagamenti a saldo di oblazioni e oneriri , con lettera di trasmissione prot. n. 1153 del 07/05/2009 . Ad oggi manca parte della documentazione per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.*

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

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANICATTI' VIA MARTIRI DI CAPICI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

*appartamento a CANICATTI' via Martiri di capici n 22, della superficie commerciale di 128,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )*

*Composto da ingresso , corridoio, cucina, due camere e due bagni e ripostiglio. Con balconi sul lato sud ed est , terrazzino , con ingresso interno. L'immobile si trova ristrutturato di recente , in buono stato di manutenzione e vetustà.*

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

- *foglio 54 particella 944 sub. 3 (catasto fabbricati), microzona 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 128 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: contr. giarre, piano: 1,*
- *intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,*
- *derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987*
- *Cronistoria dati catastali;Indirizzo ,*
- *VIA A DENOMINARE piano: 1; Segue Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*

- **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/02/1988 in atti dal 05/01/1990 VDE (n. 52/1988)**
- **Impianto meccanografico del 30/06/1987**
- **Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 54 - Particella 944**
- **Coorenze e confini; sub 1 vano scala, sub 4, particella 939.**

**L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2006.**



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

farmacie  
negozi al dettaglio  
ospedale  
polizia  
supermercato

mediocre	
nella media	
nella media	
nella media	
al di sotto della media	

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km ss 640

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

mediocre



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'appartamento risulta , ristruttuato di recente , si trova in buono stato di manutenzione e vetustà. E' pavimentato in ceramica tipo gres, porte interno in legno massello , finestre in alluminio e persiane in legno**

Delle Componenti Edilizie:

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

al di sotto della media



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

al di sotto della media



*pareti esterne*: costruite in blocchi di laterizio forati con coibentazione in assente

mediocre



*pavimentazione esterna*: realizzata in gres . balconi

mediocre



*pavimentazione interna*: realizzata in gres - ceramico

mediocre



*protezioni infissi esterni*: persiana realizzate in legno

mediocre



*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in ceramica

al di sotto della media



*scale*: interna con rivestimento in marmo

al di sotto della media



Degli Impianti:

*citofonico*: audio

mediocre



*termico*: caldaia tradizionale con alimentazione in gas i diffusori sono in pannelli radianti

al di sotto della media



*idrico*: sottotraccia con alimentazione in autoclave

al di sotto della media



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

al di sotto della media



*ascensore*: a fune

al di sotto della media



Delle Strutture:

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

mediocre



*strutture verticali*: costruite in c.a.

nella media



*travi*: costruite in c.a.

al di sotto della media



CLASSE ENERGETICA:



[131.40 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

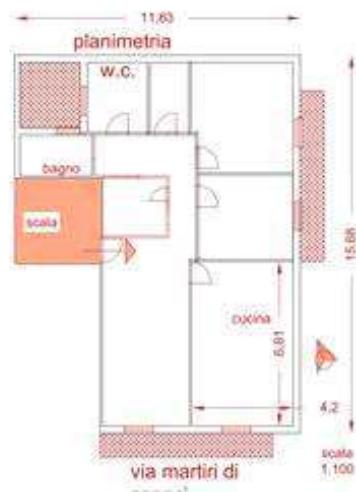
Certificazione APE N. 627344 registrata in data 31/07/2019

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	128,00	x	100 % = 128,00
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>		<b>128,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/07/2019

Descrizione: Proponiamo in vendita nelle vicinanze dell'Ospedale Barone Lombardo di Canicattì, appartamento con box auto di nuova costruzione con altissime rifiniture. L'appartamento nuovo lo troviamo diviso:soggiorno , cucina , bagno di sala , ripostiglio , due

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/07/2019

Descrizione: Appartamento posto al piano primo con ascensore in Via Giovanni Falcone, accanto la Farmacia Comunale. L'appartamento si trova n un immobile con pozzo con acqua ed un condominio di solo otto unità. All'interno lo troviamo diviso così: due camere da l

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/07/2019

Descrizione: Proponiamo in vendita appartamento posto al primo piano con ascensore di un palazzo ubicato in via Amintore Fanfani, nei pressi dell'ospedale Barone Lombardo. L'appartamento ben tenuto ha una metratura di 135 mq circa, ha tre camere da letto, una cuc

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 585,19 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### ***Stima valore di mercato procedimento sintetico mono parametrico***

*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= 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) valore unitario*
- C) stima dei coefficienti di differenziazione*

*d) Calcolo del valore reale*

*A) superficie commerciale;*

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

*Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;*

*la superficie netta calpestabile*

*superficie dei muri interni*

*50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti*

*la superfici di balconi e terrazze patii , giardini*

*superficie linda di arere di pertinenze*

*Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono; superficie calpestabile e muri interni 100%*

*superficie muri perimetrali 50% - Balconi 30% -50 % muri esterni*

*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 , operatori specializzati come , Immobiliare.it , Casa.it*

*I valori desunti sono i seguenti;*

*OMI Geopoi min 540,00 €/mq max 760, 00 € /mq*

*mmobire .it min 540,00 €/mq max 760,00 €/mq*

*Casa.it min 540,00 €/mq max 820,00 €/mq*

*Agenzie imm. min 570,00 €/mq max 920,00 €/mq*

*Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 800,00*

*C) Coefficienti di differenziazione*

*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 zona semi periferica di nuova edificazione con dei servizi limitati.*

*zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate 0.70*

*ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80*

*arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70*

*coefficienti di zona che si utilizzerà sono ( 1,00x 1,00 x1,00, )*

*Coefficienti intrinseci*

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

*. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00*

*piano piano superiori con ascensore 1,00*

*dimensioni monolocali 1,20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120mq  
0,90*

*manutenzione 20-40 anni ottimo 1,1 normale 1 scadente 1*

*luminosità soleggiato buona parte del giorno coefficiente 1,05*

*veduta esterna coefficiente 1,0*

*Impianto autonomo di riscaldamento coefficiente 1,0*

*Coefficienti intrinsecchi che si utilizzeranno sono, (1,1x x1,0x 0,9 x1,1x1,05 x1,05 x1,05)*

**D ) calcolo valore unitario reale**

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

*Valore unitario reale sarà espresso ;*

*VU= Valore ordinario x coefficienti di differenziazione*

*Valore unitario al €/mq*

*VU = euro/mq 800,00 ( 1,0x1,00 x 1,00 x 1,1x 1,0 x 0,90 x 1,1x 1,05 x 1,0 x1,05= €/mq 960,58 arr*

*Valore unitario reale sarà di euro/mq 960,00 tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona DI OTTIMA DOMANDA DI MERCATO PER IMMOBILE .*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,00 x 960,00 = **122.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.880,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.880,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,00	0,00	122.880,00	122.880,00
				<b>122.880,00 €</b>	<b>122.880,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.880,00**

### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 18.132,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 102.748,00</b>

data 02/10/2019

il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe Liuzzi