



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

213/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa R. Musumeci

CUSTODE:

Avv. Cristina Broccio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF: LZZGPP75L08B602M

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

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
213/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

*appartamento a AGRIGENTO viale dei Giardini n 148 , frazione San Leone, della superficie commerciale di 46,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).*

composto da cucina , piccolo corridoio o disimpegno , due camere per la zon notte e bagno , balconi uno con prospetto su viale dei giardini ed un altro sul lato nord del fabbricato , con prospetto su un atrio interno. L'appartamento di trova al piano terra rilzato , e si trova in buono stati di vetustà e manutenzione , tranne adue macchi di umidità da condensazione in una delle camere.

*Si precisa relativamente all'immobile ubicato in Agrigento – San Leone viale dei Giardini n 148 censito al c.f. al foglio163 particella 2051 sub 3 categoria A/3. l'immobile erastato costruito stato senza preventiva concessione edilizia e che per sanare l'immobile , era stata richiesta con prot. N 40457 del 03/06/1986 (n prog . 0473423512/1) ai sensi della L. 47/85 dalla ditta **[REDACTED]** santoiria edilizia.*

La domanda di santoria dell'appartamento non è procedibile .Di fatto la destinazione urbanistica sull'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 163 particella 2051 , grava il vincolo archeologico zona A – Mancini detenuto dalla soprintendenza BB.CC.AA , di Agrigento che prevede l'inedificabilità assoluta. Pertanto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per l'immobile che ricada in zona A- Mancini non sono oggi procedibili.

Si precisa che non sono presenti ad oggi denunce penali .

Si pecifica chiaramente che visto lo stato urbanistico/edilizio dell'immobile non sanabileAL valore di stima verrà applicata una congrua decurtazione in ragione dell'insanabilità assoluta . Si specifica considerando lo stato uurbanistico /edilizio dell'immobile lo stesso può essere soggetto ad una futura ed eventule emissione di ordine di demolizione da parte del Comune di Agrigento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala interna, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 163 particella 2051 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 46 mq, rendita 151,84 Euro,
- indirizzo catastale: VIALE CAVALERI MAGAZZENI, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.801,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 13.430,85
Data della valutazione: 22/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 30/10/2017 ad Agrigento ai nn. 16649/14025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** derivante da Atto di pignoramento immobiliare del 12/09/2017, repertorio 537.

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: **alla data odierna il si devono al condominio le somme seguenti; saldo lavori tetto saldo € 413,26 cannoni idrici 1 e 2 semtre Pari a € 122, 00 ciascuno semestre (salvo conguagli) €. 643,00**

Ulteriori avvertenze:

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 163 particella 2051 , grava il vincolo archeologico zona A – Mancini detenuto dalla soprintendenza BB.CC.AA , di Agrigento che prevede l'inedificabilità assoluta .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/1981), con atto stipulato il 11/11/1981 a firma di notaio Baldacchino Calogero da Agrigento ai nn. repertorio 64582, di repertorio, trascritto il 20/11/1981 ad Agrigento ai nn. 20119/18146.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Istanza per la sanatoria dell'immobile legge 85/47 N. 40457, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori di costruzione immobile sito in viale dei Giardini n 168 San Leone Agrigento, presentata il 03/06/1986 con il n. 40457 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata. l'immobile ubicato in Agrigento – San Leone viale dei Giardini n 148 censito al c.f. al foglio163 particella 2051 sub 3 categoria A/3. era stato costruito stato senza preventiva concessione edilizia e che per sanare l'immobile , era stata richiesta con prot. N 40457 del 03/06/1986 (n prog . 0473423512/1) ai sensi della L. 47/85 dalla ditta [REDACTED]. Conseguentemente è quindi stata richiesta la procedibilità dell'istanza su indicata , dell'appartamento o(unità immobiliare ad uso civile abitazione)..Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 163 particella 2051 , grava il vincolo archeologico zona A – Mancini detenuto dalla soprintendenza BB.CC.AA , di Agrigento che prevede l'inedificabilità assoluta Pertanto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per l'immobile che ricada in zona A- Mancini non sono oggi procedibile.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Stesura definitiva comprendenti le modifiche conseguenti ai Decreti di approvazione D.D.G. n. 1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n. 760/2010 – D.D.G. n. 459/2010 – D.D.G. n. 538/2011 Delibera di Consiglio comunale n. 18 dell'1/02/2012: “Preso atto del Piano, l'immobile ricade in zona zona B1 In questa sottozona le trasformazioni possibili riguardano solo gli edifici esistenti senza aumento di volume; sarà consentita la demolizione e ricostruzione nei limiti stabiliti dalle norme specifiche, nonché cambi di funzioni d'uso compatib. Norme tecniche di attuazione ed indici: -Villaggio Peruzzo (B1.8) Ambito di applicazione Comprende l'intervento di edilizia pubblica omonimo e l'area ricadente in zona D “Gui Mancini” (zona B del PRG/1978). Le cubature esistenti appaiono nettamente superiori agli indici delle norme sovracomunali; i tipi edilizi presentano caratteristiche e altezze omogenee. Il Piano propone l'adeguamento normativo dell'area L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti: Hmax ml Piani N. Iff mc/mq Rc mq/mq Lm mq Dc ml Df ml 7,5 2 0,8 0,25 700 5,00 10,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTa



Sono state rilevate le seguenti difformità: in riferimento all'incarico ricevuto relativamente alla stima dell'immobile ubicato in Agrigento – San Leone viale dei Giardini n 148 censito al c.f. al foglio 163 particella 2051 sub 3 categoria A/3. Si è verificato che l'immobile era stato costruito stato senza preventiva concessione edilizia e che per sanare l'immobile, era stata richiesta con prot. N 40457 del 03/06/1986 (n prog . 0473423512/1) ai sensi della L. 47/85 dalla ditta [REDACTED]. Conseguentemente è quindi stata richiesta la procedibilità dell'istanza su indicata, dell'appartamento o (unità immobiliare ad uso civile abitazione). Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 163 particella 2051, grava il vincolo archeologico zona A – Mancini detenuto dalla soprintendenza BB.CC.AA, di Agrigento che prevede l'inedificabilità assoluta. Pertanto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per l'immobile che ricada in zona A- Mancini non sono oggi procedibile.

L'immobile risulta non conforme, non regolizzabile. Si precisa che non sono presenti ad oggi denunce penali. Si specifica chiaramente che visto lo stato urbanistico/edilizio dell'immobile non sanabile il valore di stima verrà applicata una congrua decurtazione in ragione dell'insanabilità assoluta. Si specifica considerando lo stato urbanistico /edilizio dell'immobile lo stesso può essere soggetto ad una futura ed eventuale emissione di ordine di demolizione da parte del Comune di Agrigento

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

BENI IN AGRIGENTO VIALE DEI GIARDINI 148, FRAZIONE SAN LEONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AGRIGENTO viale dei Giardini n 148, frazione San Leone, della superficie commerciale di 46,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

composto da cucina, piccolo corridoio o disimpegno, due camere per la zona notte e bagno, balconi uno con prospetto su viale dei giardini ed un altro sul lato nord del fabbricato, con prospetto su un atrio interno. L'appartamento si trova al piano terra rialzato, e si trova in buoni stati di vetustà e manutenzione, tranne ad alcune macchie di umidità da condensazione in una delle camere. Si precisa relativamente all'immobile ubicato in Agrigento – San Leone viale dei Giardini n 148 censito al c.f. al foglio 163 particella 2051 sub 3 categoria A/3. l'immobile era stato costruito stato senza preventiva concessione edilizia e che per sanare l'immobile, era stata richiesta con prot. N 40457 del 03/06/1986 (n prog . 0473423512/1) ai sensi della L. 47/85 dalla ditta [REDACTED] sanatoria edilizia. La domanda di sanatoria dell'appartamento non è procedibile. Di fatto la destinazione urbanistica sull'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 163 particella 2051, grava il vincolo archeologico zona A – Mancini detenuto dalla soprintendenza BB.CC.AA, di Agrigento che prevede l'inedificabilità assoluta. Pertanto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per l'immobile che ricada in zona A- Mancini non sono oggi procedibili. Si precisa che non sono presenti ad oggi denunce penali. Si specifica chiaramente che visto lo stato urbanistico/edilizio dell'immobile non sanabile il valore di stima verrà applicata una congrua decurtazione in ragione dell'insanabilità assoluta. Si specifica considerando lo stato urbanistico /edilizio dell'immobile lo stesso può essere soggetto ad una futura ed eventuale emissione di ordine di demolizione da parte del Comune di Agrigento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala interna, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 163 particella 2051 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 46 mq, rendita 151,84 Euro,
- indirizzo catastale: VIALE CAVALERI MAGAZZENI, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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 di san Leone.





SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media

farmacie

al di sotto della media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km ss 640

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta battente realizzati in alluminio al di sotto della media

infissi interni: singola anta battente realizzati in nella media



legno massello

pareti esterne: costruite in blocchi forati in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco tipo plastico al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in gres. balconi nella media 

pavimentazione interna: realizzata in ceramica al di sotto della media 

portone di ingresso: singola anta battente realizzato in legno massello nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica mediocre 

scale: interna centrale con rivestimento in marmo mediocre 

Degli Impianti:

citofonico: audio al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave al di sotto della media 

ascensore: assente 

termico: assente 

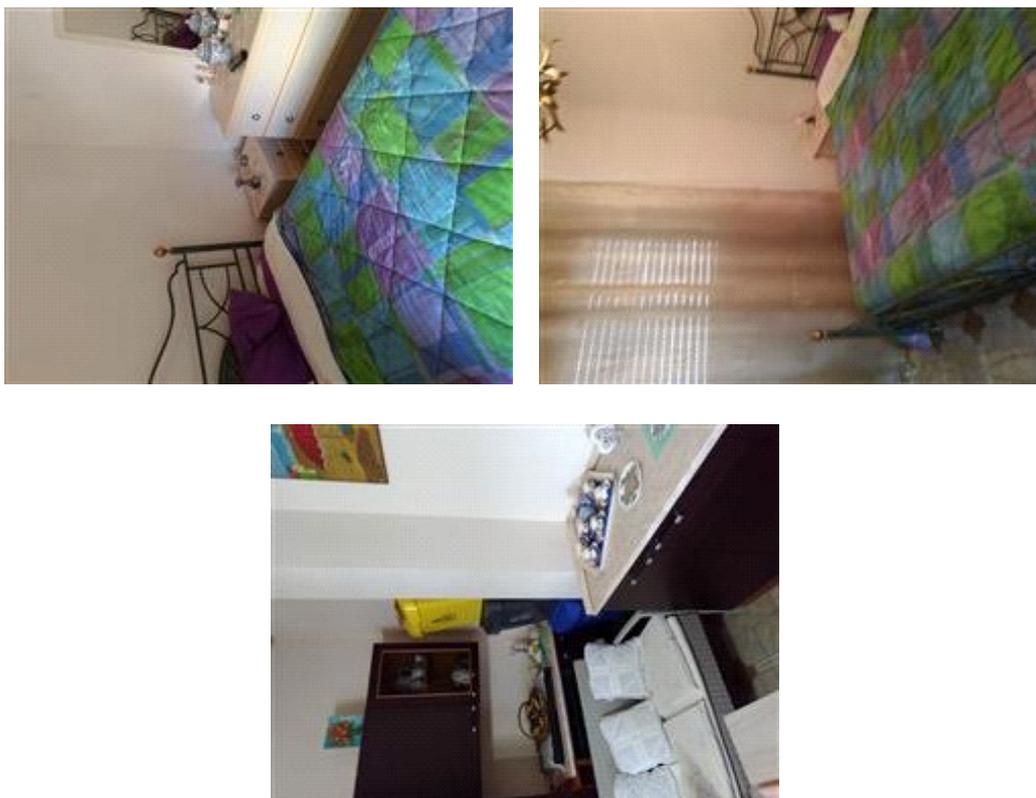
Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in c.a. al di sotto della media 

travi: costruite in c.a. al di sotto della media 





CLASSE ENERGETICA:



[128,60 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 20220505-084001-90043 registrata in data
 04/05/2022

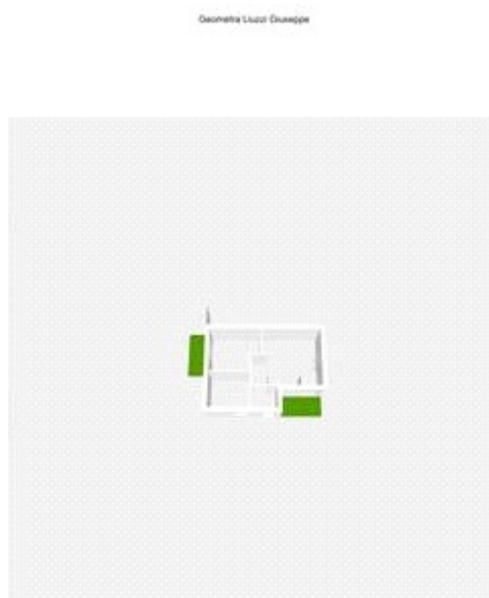
CONSISTENZA:

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	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00





piano terra

piano terra



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2022

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-94870320 - 08/04/2022 CONTRATTO Vendita
TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 140 m² LOCALI 5 (4 camere da letto, 1 altro), 2 bagni,
cucina abitabile PIANO 3°, con ascensore, con accesso disabili TOTALE PIANI EDIFICIO 4 pia

Indirizzo: Appartamento via Parco Angeli, Agrigento Agrigento Via Parco Ange



Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2022

Fonte di informazione: agenzia IMMOBILIARE

Descrizione: Trilocale ottimo stato, primo piano RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-93495284 - 01/02/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 130 m² LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 1° TOTALE PIANI EDIFICIO 1 piano

Indirizzo: Trilocale ottimo stato, primo piano, Agrigento Agrigento RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-93495284 - 01/02/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 130 m² LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 1° TOTALE PIANI

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/04/2022

Fonte di informazione: agenzia Remax

Descrizione: Appartamento via Magellano Ferdinando 22, Agrigento Agrigento Via Magellano Ferdinando RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 32741025-143 - 08/04/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 75 m² LOCALI 5 (2 camere da letto, 3 altri), 1 bagno PIANO

Indirizzo: Appartamento via Magellano Ferdinando 22, Agrigento Agrigento Via Magellano Ferdinando RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 32741025-143 - 08/04/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 75 m² LOCALI 5 (2 camere da letto, 3 altri), 1 bagno PIANO 1° p

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi osservatorio dei registri immobiliari di agrigento Agenzia delle entrate (29/04/2022)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preliminarmente si precisa;

Si precisa relativamente alla stima dell'immobile ubicato in Agrigento – San Leone viale dei Giardini n 148 censito al c.f. al foglio 163 particella 2051 sub 3 categoria A/3. l'immobile era stato costruito stato senza preventiva concessione edilizia e che per sanare l'immobile , era stata richiesta con prot. N 40457 del 03/06/1986 (n prog . 0473423512/1) ai sensi della L. 47/85 dalla ditta [REDACTED]

La domda di sanatoria dell'appartamento non e procedibile .Di fatto la destinazione urbanistica sull'area di sedime dell'immobile identificato al foglio 163 particella 2051 , grava il vincolo



archeologico zona A – Mancini detenuto dalla soprintendenza BB.CC.AA , di Agrigento che prevede l'inedificabilità assoluta. Pertanto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per l'immobile che ricada in zona A- Mancini non sono oggi procedibili.

Si precisa che non sono presenti ad oggi denunce penali .

Si specifica chiaramente che visto lo stato urbanistico/edilizio dell'immobile, lo stesso può essere soggetto ad una futura ed eventuale emissione di ordine di demolizione da parte del Comune di Agrigento.

Procedimento sintetico monoparametrico. 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 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 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;

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

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

- A) determinazione della superficie commerciale
- B) determinazione del valore unitario
- C) 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 superficie di balconi e terrazze patii , giardini
- E) superficie lorda di aree 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 750,00 max 1050,00 €/mq media €/mq 900,00

i

agenzie imm. min €/mq 923,00 max 1053,00 €/mq media € 986,00

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq come media dei valori così individuati;

$Vr = (\text{€/mq } 900 + \text{€/mq } 983,00) / 2 = \text{€/mq } 941,50$

C) Coefficienti di differenziazione

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

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 dei giardini in San Leone, zona balneare e di villeggiatura che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 coeff. utilizzato 1,00

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70

coefficiente utilizzato 1.00

coefficienti di riferimento (1,0x 1,0 x1,1)

Coefficienti intrinseci

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

coeff. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 1,1

coeff. piano piano terra con ascensore 1,1

coefficienti dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni

>120mq 0.90 coeff. 1.1

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

1.

parcheggio 0,80

impianto autonomo 1,0

veduta solleggiata 1,0

coefficienti (1,1 x 1,1 x 1,1 x 1,00 x1,10x 1,0 x 1,0)

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 coeff di differenziazione

$VU = \text{euro/mq } 943,00 \times (1,0 \times 1,0 \times 1,1) \times (1,0 \times 1,1 \times 1,1 \times 0,80 \times 1,10 \times 1,0 \times 1,0) = \text{€}1.145,00$

Considerando lo stato di insanabilità edilizia urbanista dell'immobile il valore €/mq dell'immobile verrà decurtato per un valore di deprezzamento di -70% una congrua decurtazione in ragione dell'insanabilità dell'immobile stesso.



$$V_r = € 1.145,00 \times (-0,70) = € 343,50$$

(valore che corrisponde al costo di costruzione dell'immobile) di cui 65 % il valore della struttura e il 35 % il valore di costo delle rifiniture

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 343,50 = 15.801,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 15.801,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 15.801,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	46,00	0,00	15.801,00	15.801,00
				15.801,00 €	15.801,00 €

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: €. 15.801,00

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: €. 2.370,15

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: €. 13.430,85

data 22/07/2022

il tecnico incaricato



Geometra Giuseppe Liuzzi

