



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

238/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

CUSTODE:

Avv S. Sinaguglia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2022

creata con Tribù Office 6



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 238/2014

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

*appartamento sito in Porto Empedocle in via Salvo Randone n.40, frazione Ciuccaffa, della superficie commerciale di 135,00 mq per la quota di 1000/1000 per diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***).*

Composto da corridoio, sala soggiorno, cucina, bagno, camere, ripostiglio, e due balconi posti sul lato sud e nord dell'immobile.

Con pertinente garage ubicato al piano terra dello stesso edificio in via Salvo Randone n.38 per la quota di proprietà di 1/4 [REDACTED]

Gli immobili sono stati costruiti su lotto di terreno di mq 828 assegnato alla cooperativa in data 26 maggio 1986 con delibera n. 225 del consiglio comunale è con delega per la procedura espropriativa, il terreno è stata concesso in diritto di superficie per la durata di 99 anni alla [REDACTED] dal Comune di Porto Empedocle con convenzione del 20 ottobre 1993, ritrascritta in data 24 gennaio 1997 ai nn. 1703/1552.

La procedura espropriativa si è conclusa con ordinanza di espropriazione del sindaco del Comune di Porto Empedocle il 13 dicembre 1996 trascritta il 22 gennaio 1997 ai nn.149171378.

Si è effettuata VOLTURA catastale D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA INTESAZIONE (C.CENTER N.22901779/2022) Voltura n. 21734.1/2022 - Pratica n.AG0083647 in atti dal 14/10/2022.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 438 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 136 mq, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: via salvo randone, piano: terzo,
- intestato a ;
- COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848)
Sede in PORTO EMPEDOCLE (AG)
Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1
-
-
- derivante da costituzione del 12/03/1997
CRONISTORIA DATI CATASTALE ;
- La particella 438 del foglio di mappa 21, deriva dalle particelle nn. 326 ex 320B,(are 07 ca 13) e n..329 ex 322C are 01 ca 15. Giusto frazionamento n. 2821 approvato dall' ute Catasto terreni in data 13 settembre 1993.
- VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA INTESAZIONE (C.CENTER N. 22901779/2022) Voltura n. 21734.1/2022 - Pratica n. AG0083647 in atti dal 14/10/2022

-
- Immobile costruito nel 1997 , piani 4

B

Box doppio in Porto Empedocle via Salvo Randone 38, frazione Ciuccaffa, della superficie commerciale di 60,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà diritto di superficie (* DATO OSCURATO ***).**

Composto da un unico vano con accesso per mezzo di due saracinesche in ferro scorrevoli. L'immobile è in buono stato di vestustà e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 438 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 285,08 Euro, indirizzo catastale: via salvo randone, piano: terra,
- intestato a ;
- **COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848)**
Sede in **PORTO EMPEDOCLE (AG)**
Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1
[REDACTED]
- **Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1**
- ***** DATO OSCURATO *** Dati catastali;**
- **derivante da costituzione del 12/03/1997.**
- **VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA TITOLO (C.CENTER N.22888195/2022) Voltura n. 20728.1/2022 - Pratica n.AG0080805 in atti dal 05/10/2022**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	195,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.030,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.426,02
Data della valutazione:	18/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietari.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune PORTO EMPEDOCLE identificata al foglio 21 particella 326-329 , stipulato il 20/10/1993 a firma di notaio R. Marsala ai nn. 27244 di repertorio, trascritto il 24/01/1997 ad Agrigento ai nn. 1702/1552, a favore di * DATO OSCURATO *** ,contro *** DATO OSCURATO *** ,derivante da convenzione edilizia**

atto di asservimento dell'area sita nel comune PORTO EMPEDOCLE identificata al foglio 21 particella 326-329 , stipulato il 27/03/1997 a firma di notaio R. Marsala ai nn. 31858 di repertorio, trascritto il 24/01/1997 ad Agrigento ai nn. 1703/1552, a favore di * DATO OSCURATO *** ,contro *** DATO OSCURATO *** ,derivante da convenzione edilizia**

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, registrata il 19/04/1997 in Agrigento ai nn. 6274/386, iscritta il 05/05/1997 ad Agrigento alla conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 7085/287 (in vitù di contratto di mutuo del 27 gennaio 1995 notaio P. saguto reg a Palermo il 14 febbraio 1995 n 1867), a favore di I * DATO OSCURATO *** ,contro *** DATO OSCURATO *** .**

Importo ipoteca: 4.303.000.000

L'ipoteca è concessa in diritto di superficie su 20 appartamenti locali tecnici e condominiali , dipendente da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Pierina Saguto da Palermo del 11 aprile 1997 , con atto di mutuo del 10 novembre annotato il 19 ottobre ai nn. 18275/543 . Il mutuo e l'ipoteca sono stati frazionati in venti quote gli immobili pignorati sono identificati come quota lotto 18 sulla quale grava parte del mutuo.L'Iscrizione risulta rinnovata in data 23/01/2017 ai nn. 71/1124. Identificato come lotto 18

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 15/10/2014 ad Agrigento ai nn. 14124/17929, a favore di * DATO OSCURATO *** ,contro *** DATO OSCURATO *** ,derivante da verbale di pignoramento del tribunale di Agrigento del 01/10/2014 n. di rep.5076: Si precisa che il pignoramento immobiliare indica il diritto di proprietà , viceversa deve essere indicato il diritto di superficie**

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:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di concessione edilizia (dal 24/01/1996).

Con concessione edilizia del Comune di Porto Empedocle n.1687 e variante di concessione edilizia con n. 1.764 [REDACTED] ha realizzato gli immobili su un'area di mq 828 ubicata nel territorio comunale di Porto Empedocle in località Ciuccafà lungo la ss 115, contraddistinta con il lotto tipo edilizio A blocco edilizio 4 unità edilizia 4/1- 4/2-4/3 del PEEP 167. L'area e in cui è stato realizzato l'immobile era identificata al c.t. al foglio 21 particella 326 (ex 320b) di are 07 ca 13, e sul terreno censito al c.t. al foglio 21 particella 329 (ex 322c) di are 01 ca 15, tale area sono state assegnate [REDACTED] in data 26 maggio 1986 con delibera 225 del consiglio comunale e delega per la procedura espropriativa è stata concessa con diritto di superficie ad aedificandum per la durata di 99 anni dal comune di Porto Empedocle con convenzione del 20 ottobre 1993 ai rogiti del notaio Rosario Marsala repertorio n. 27244 trascritta il 3 novembre 1993 ai nn 19024/16685, rettificata con atto del 27 marzo 1996 del notaio Rosario Marsala trascritto 16 aprile 1996 ai nn 6114/ 5456 ritrascritta il 24 gennaio 1997 ai nn 1703/1552.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di esproprio (dal 29/06/1994 fino al 24/01/1997), trascritto il 22/01/1997 ad Agrigento ai nn. 1491/13678, in forza di esproprio.

L'area e in cui è stato realizzato l'immobile era identificata al c.t. al foglio 21 particella 326 (ex 320b) di are 07 ca 13, e sul terreno censito al c.t. al foglio 21 particella 329 (ex 322c) di are 01 ca 15, tale area sono state assegnate alla [REDACTED] in data 26 maggio 1986 con delibera 225 del consiglio comunale e delega per la procedura espropriativa è stata concessa con diritto di superficie ad aedificandum per la durata di 99 anni dal comune di Porto Empedocle con convenzione del 20 ottobre 1993 ai rogiti del notaio Rosario Marsala repertorio n. 27244 trascritta il 3 novembre 1993 ai nn 19024/16685, rettificata con atto del 27 marzo 1996 del notaio Rosario Marsala trascritto 16 aprile 1996 ai nn 6114/ 5456 ritrascritta il 24 gennaio 1997 ai nn 1703/1552. L'area su indicata era di proprietà della [REDACTED] era stata occupata d'urgenza dal comune di Porto Empedocle in data 29 giugno 1994 e la procedura si è conclusa con ordinanza di espropriazione pronunciata dal Sindaco del Comune di Porto Empedocle il 13 dicembre 1996 trascritta il 22 gennaio 1997 ai nn.1491/1378 contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1687, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori di costruzione di n. 20 alloggi sociale nel peep /167 in c.da ciuccafà blocco edilizio 4 unità edilizia 4/1-4/2-4/3, presentata il 18/05/1994 con il n. prot. 7881/1490 di protocollo, rilasciata il 31/12/1994 con il n. 1687 di concessione edilizia di protocollo.

Visto il titolo comprovante il diritto di ottenere la concessione edilizia ai sensi dell'art. 4 della legge 28/01/1977 n. 10 costituito da delibera c.c. n. 225 del 26/5/1986 approvata il 25/06/1986 dec. 25583 convenzione n. 27244 di repertorio del 20/10/1993 Notaio Marsala R.

Concessione edilizia N. 1754, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per la costruzione di variante relativo alla costruzione di n. 20 alloggi nel peep /167 già autorizzati con c.e n. 1687 del 06/12/1994, presentata il 22/05/1996 con il n. prot. n. 10608/2464 di protocollo, rilasciata il 12/09/1996 con il n. 1754 di concessione edilizia di protocollo.

Visto il titolo comprovante il diritto di ottenere la concessione edilizia ai sensi dell'art. 4 della legge 28/01/1977 n. 10 costituito da delibera c.c. n. 225 del 26/5/1986 approvata il 25/06/1986 dec. 25583 convenzione n. 27244 di repertorio del 20/10/1993 Notaio Marsala in Porto Empedocle.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona c1 zona peep per alloggi economici sociale . Norme tecniche di attuazione ed indici: n. 42-46

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato costruito nel box di pertinenza un muro divisorio. L'appartamento è conforme alla planimetria catastale ed al progetto.

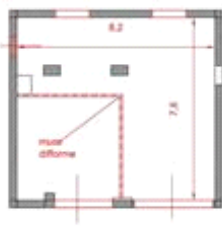
Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione muro divisorio

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

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili: €500,00

magazzino

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

titolarità/corrispondenza atti

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

pignoramento, trascritto il 15/10/2014 ad Agrigento ai nn. 14124/17929, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento del tribunale di Agrigento del 01/10/2014 n. di rep.5076. Si precisa che il pignoramento immobiliare indica il diritto di proprietà, viceversa deve essere indicato il diritto di superficie. Necessità la rettifica

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA SALVO RANDONE, FRAZIONE CIUCAFFA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

*appartamento sito in Porto Empedocle in via Salvo Randone n.40, frazione Ciucaffa, della superficie commerciale di 135,00 mq per la quota di 1000/1000 per diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***).*

Composto da corridoio, sala soggiorno, cucina, bagno, camere, ripostiglio, e due balconi posti sul lato sud e nord dell'immobile.

Con pertinente garage ubicato al piano terra dello stesso edificio in via Salvo Randone n.38 per la quota di proprietà di 1/4 [REDACTED]

Gli immobili sono stati costruiti su lotto di terreno di mq 828 assegnato alla cooperativa in data 26 maggio 1986 con delibera n. 225 del consiglio comunale è con delega per la procedura espropriativa, il terreno è stata concesso in diritto di superficie per la durata di 99 anni alla cooperativa Casa Bella dal Comune di Porto Empedocle con convenzione del 20 ottobre 1993, ritrascritta in data 24 gennaio 1997 ai nn. 1703/1552.

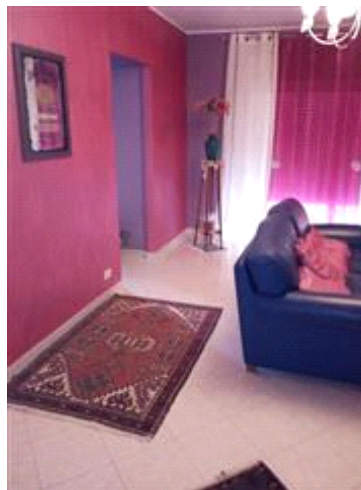
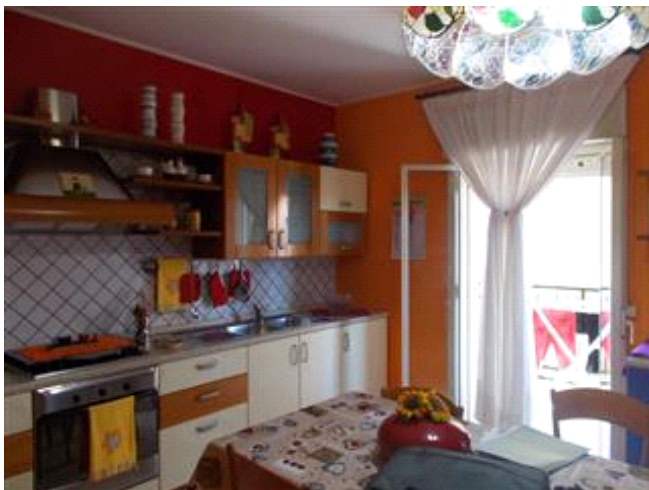
La procedura espropriativa si è conclusa con ordinanza di espropriazione del sindaco del Comune di Porto Empedocle il 13 dicembre 1996 trascritta il 22 gennaio 1997 ai nn.149171378.

Si è effettuata VOLTURA catastale D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE (C.CENTER N.22901779/2022) Voltura n. 21734.1/2022 - Pratica n.AG0083647 in atti dal 14/10/2022.

Identificazione catastale:

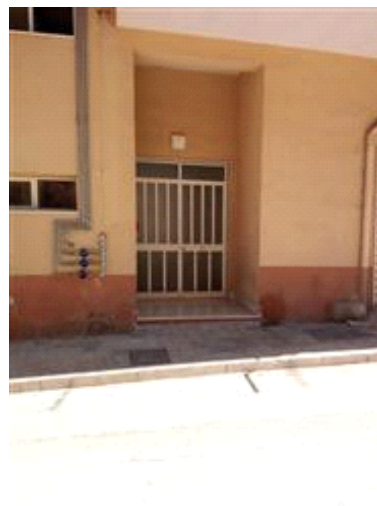
- foglio 21 particella 438 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 136 mq, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: via salvo randone, piano: terzo,
- intestato a ;
- COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848)
Sede in PORTO EMPEDOCLE (AG)
Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1
-
-
- derivante da costituzione del 12/03/1997
CRONISTORIA DATI CATASTALE ;
- La particella 438 del foglio di mappa 21, deriva dalle particelle nn. 326 ex 320B,(are 07 ca 13) e n..329 ex 322C are 01 ca 15. Giusto frazionamento n. 2821 approvato dall' ute Catasto terreni in data 13 settembre 1993.

- VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE (C.CENTER N. 22901779/2022) Voltura n. 21734.1/2022 - Pratica n. AG0083647 in atti dal 14/10/2022
-
- Immobile costruito nel 1997 , piani 4



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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: valle dei templi di Agrigento- zona balneare di Porto empedocle.



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- campo da calcio



palestra nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km nella media 

autostrada distante 3km ss 640 nella media 

porto distante 2 km al di sotto della media 


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 a battente realizzati in alluminio al di sotto della media 

infissi interni: anta battente realizzati in legno massello nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in assente nella media 


pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio mediocre 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica al di sotto della media 


scaie: centrale con rivestimento in marmo al di sotto della media 


Degli Impianti:

ascensore: pistone idraulico al di sotto della media 

citofonico: audio al di sotto della media 

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

termico: assente causa rottura tubazione.annullato 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in rete pubblica buono 

idrico: sottotraccia al di sotto della media 

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in c.a. nella media 

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.

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[65,60 KWh/m²/anno]

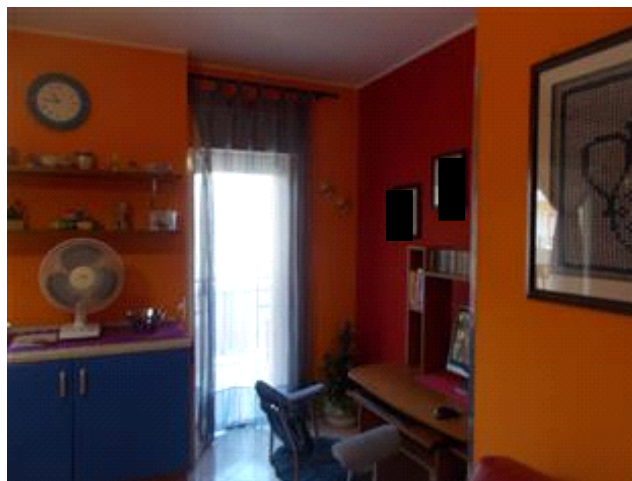
Certificazione APE N. 462263 registrata in data 29/07/2017

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
appartamneto	135,00	x	100 %	=	135,00
Totale:	135,00				135,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

immobiliare.it (19/07/2017)

Valore minimo: 923,00

Valore massimo: 1.187,00

casa.it (19/07/2017)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

omi agenzia delle entrate (19/07/2017)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

agenzie immobiliari (19/07/2017)

Valore minimo: 900,00
 Valore massimo: 1.187,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico mono parametrico.

Preliminarmente , si precisa che in caso di concessione permanente il diritto del superficiario coincide con la piena proprietà dell'immobile , infatti il superficiario puo disporre pienamente e illimitatamente del fabbricato e dell'area su cui esso insiste , pertanto il valore del diritto di superficie VDS sarà pari al valore di mercato del fabbricato VM.

VDS=VM

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 puo 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 e 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 lorda 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 min 700,00 €/mq max 900,00 €/mq

mmobire.it min 923,00 €/mq max 1187,00 €/mq

casa.it min 700,00 €/mq max 900,00 €/mq

agenzie imm. min 700,00 €/mq max 1.100,00 €/mq

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 943,00

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 (0,90x 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 1,05

Impianto autonomo di riscaldamento coefficiente 1,05

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

D) 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 il proprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 943.00 (0,9x1,00 x 1,00 x 1,1 x 1,0 x 0,90 x 1,0 x 1,05 x 1,05 x1,05)= €/mq 972,65

Valore unitario reale sarà di euro/mq 972,65 tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 972,00 = **131.220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **131.220,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **98.083,64**

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA SALVO RANDONE, FRAZIONE CIUCAFFA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

Box doppio in Porto Empedocle via Salvo Randone 38, frazione Ciuccaffa, della superficie commerciale di 60,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***).

Composto da un unico vano con accesso per mezzo di due saracinesche in ferro scorrevoli. L'immobile è in buono stato di vestustà e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 438 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 285,08 Euro, indirizzo catastale: via salvo randone, piano: terra,
- intestato a ;
- COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848)
Sede in PORTO EMPEDOCLE (AG)
Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

- *** DATO OSCURATO *** Dati catastali;
- derivante da costituzione del 12/03/1997.
- VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA TITOLO (C.CENTER N.22888195/2022) Voltura n. 20728.1/2022 - Pratica n.AG0080805 in atti dal 05/10/2022



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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: valle dei templi di Agrigento- zona balneare di Porto empedocle.



SERVIZI

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

palestra

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

nella media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 3km ss 640

nella media ★★☆☆☆☆

porto distante 2 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆

esposizione:

molto scarso ★★☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

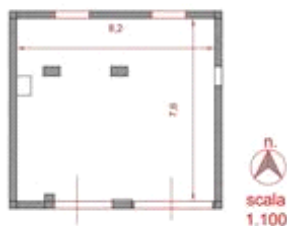
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*

Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

magazzino



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

casa.it (19/07/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

omi agenzia delle entrate (19/07/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

agenzia immobiliari (19/07/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di mercato del box magazzino

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico valore medio

Preliminarmente , si precisa che in caso di concessione permanente il diritto del superficiario coincide con la piena proprietà dell'immobile , infatti il superficiario puo disporre pienamente e illimitatamente del fabbricato e dell'area su cui esso insiste , pertanto il valore del diritto di superficie VDS sarà pari al valore di mercato del fabbricato VM.

VDS=VM

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

I valori desunti sono i seguenti;

OMI min €mq 400,00 max 600,00 €/mq

casa.it min 400,00 €mq max 600,00 €/mq

agenzie imm. min 400,00 €/mq max 650,00 €/mq

Valore unitario medio €mq 575,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 575,00 = **34.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.446,97**

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	135,00	0,00	131.220,00	98.083,64
B	box doppio	60,00	0,00	34.500,00	6.446,97
				165.720,00 €	104.530,61 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **104.030,61**

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: € **15.604,59**

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: € **88.426,02**

data 18/11/2022

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi