



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 104/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Banca Monte Paschi di Siena

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Architetto [REDACTED]

[REDACTED]

con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11  
telefono: 0922738565

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2018

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a PORTO EMPEDOCLE c.da Ciuccafa, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1000/1000 di proprietà superficiaria [REDACTED]

Composto da ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, tre camere e balconi, posti sul prospetto lato ovest ed est., nonché dalla cantina che è ubicata al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e terra, interno interno 5, scala C, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 652, sub. 69-59 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 134 mq, rendita 526,76 Euro, indirizzo catastale: contrada Ciuccafa, piano: terra e terzo scala 3 C, edificio 3 interno 5, intestato a [REDACTED] derivante da costituzione del 11/08/2008 numero di protocollo AG 0232179.

Cronistoria dati catastali: Gli immobili sono stati edificati su terreno censito al foglio 21 particella 652 di are 20.19 ente urbano particella geneata da tipo mappale del 05/07/2007 prot. n. AG 0288330 detta particella 652 risulta originata dalla fusione della particella 336 di are 6.77 (derivata dalla particella 192), dalla particella 36 di are 4.56 (derivata dalla particella 54) e dalla particella 594 di are 8.86 (derivata dalle porzioni delle particelle, 340 e 49).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2010.

**B**

**box singolo** a PORTO EMPEDOCLE c.da Ciuccafa, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1000/1000 di proprietà superficiaria [REDACTED].

Composto da un unico vano, l'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, e' rifinito con un pavimento in marmette di cemento, i muri sono rifiniti con intonaco civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 652, sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 50,35 Euro, intestato a Sammartino Assuntina.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2010.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>169,00 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>€ 166.180,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 141.253,00</b>         |



Data della valutazione:

07/01/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] coniuge della proprietaria superficaria [REDACTED]

### 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, stipulato il 01/03/2006 a rogito del notaio [REDACTED] a conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. 4384/6441, a favore di Comune di Porto Empedocle, contro [REDACTED]

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2006 a rogito di notaio [REDACTED] a Agrigento ai nn. 16867/4106, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro Giovanile Società Cooperativa a r.l., derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €4.462.000,00

Importo capitale: €2.231.000,00

Che grava sui terreni a diritto di superficie censiti al foglio 21, particelle 336/346/594, dalla soppressione è stata generata la particella 652 su cui sono edificati gli immobili. Detta ipoteca risulta annotata in data 16/12/2008 ai nn. 342276/3459, in data 16/12/2008 ai nn. 34277/3460 frazionamento in quote Pertanto sugli immobili grava una ipoteca a seguito del frazionamento in quote di €97.000,000 montante ipotecario di €194.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 22/05/2018 a conservatoria dei RR. II. di Agrigento ai nn. 7562/6245, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario del tribunale di Agrigento del 06/04/2018.

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:

Sammartino Assuntina

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di assegnazione (dal 30/07/2009), con atto stipulato il 30/07/2009 ai rogiti del notaio [REDACTED] di repertorio, trascritto il 04/08/2009 a conservatoria dei RR. II. di Agrigento ai nn. 20133/15841.

Da potere della [REDACTED] per la proprietà superficaria.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Porto Empedocle

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1997 fino al 19/01/2005), con atto stipulato il 29/12/1997 a firma di notaio [REDACTED] trascritto il 15/01/1998 a Agrigento ai nn. 639/602.

Da potere della società Italcementi fabbriche riunite cemento spa nell' ambito di un piano di zona previsto dal comune di Porto Empedocle per l'esecuzione di interventi di edilizia economica popolare approvato detto piano di zona dall'Assessorato Territorio e Ambiente regione Sicilia in data 08/03/1998, per cessione delle particelle identificate al foglio 21, particelle 336 (ex 192), 340 (ex 49), 346 (ex 54). La suddetta società Italcementi aveva incorporato con atto di fusione in notar Giancarlo Pagani del 19/11/1996 rep. 26480 e trascritto il 11/12/1996 ai nn. 20840/18/819 la società cementerie Siciliane spa che era proprietaria dell'area di terreno.

Giovanile Società Cooperativa

per la quota di 1000/1000, in forza di convezione edilizia (dal 19/01/2005 fino al 30/07/2009), con atto stipulato il 19/01/2005 a firma di notaio [REDACTED] trascritto il 26/01/2005 a conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. 1819/1339.

Da potere del comune di Porto Empedocle per mezzo della convenzione edilizia rilasciata per la costituzione del diritto di superficie "ad edificandum" finalizzata alla costruzione di 24 alloggi sociali su lotto di terreno in c.da Ciuccafa censito al foglio 21 particelle 336/346/594 c.t. : il fabbricato è stato costruito sulla particella n. 652 di mq. 2019 Ente Urbano c.t. che nasce dalla fusione delle particelle 336/346/594.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Convenzione edilizia N. 155812, intestata a [REDACTED] per la costituzione del diritto superficario ad edificare la costruzione di 24 alloggi sociali sul lotto di terreno in c.da Ciuccafa censito al foglio 21 particelle 336/346/594; rilasciata il 19/01/2005 con il n. 1558/12 di protocollo.

Atto stipulato il 19/05/2005 a rogito del notaio [REDACTED] atto trascritto a conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 26/01/2005 ai nn. 01819/1339.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1 omogenea. ART. 48 (ex art. 47) SUB ZONA C/1 La SUB ZONA C/1 è localizzata in tre punti del territorio comunale: 8.a) Contrada Inficherna ad ovest di via dello Sport ed immediatamente a nord della SS.115. 8.b) Contrada Inficherna ad est di via dello Sport. 8.c) Contrada Ciuccafa lungo la SS.115. con destinazione d'uso residenziale ed attività terziarie connesse, attività terziarie di livello urbano e/o territoriale, artigianato non molesto. Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. a) in c/da Inficherna ad ovest di via dello Sport la PRGV/82 recepisce ed incorpora il vigente piano per l'edilizia economica popolare già approvato dal Consiglio Comunale. Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. b) di c/da Inficherna ad est di via dello Sport valgono le seguenti norme: MODALITA' DI INTERVENTO 1) Nuove costruzioni di edifici rispondenti ai requisiti di legge per edilizia economia popolare. 2) Sistemazione di aree per attività all'aperto. STRUMENTI ATTUATIVI - Piano per l'edilizia economica popolare (PEEP) ex legge 18/4/1962 n.167. Le singole concessioni sono subordinate all'approvazione degli strumenti attuativi. PARAMETRI URBANISTICI li - Indice di isolato 2,5 mc/mq SA% - Superficie di percentuale per attrezzature 45% della superficie di isolato; Numero dei piani: piano terra oltre 5 piani. Hmax - Altezza massima ml. 20,50. I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo , nel rispetto delle norme del D.M. 2/4/1968 e di quelle del Regolamento Edilizio Comunale. Per quanto riguarda la parte di sub zona C/1 lett. c) di c/da Ciuccafa, lungo la SS.115, le modalità d'intervento e gli strumenti attuativi sono quelli della precedente lett. b). I parametri urbanistici sono invece i seguenti: PARAMETRI URBANISTICI li - Indice di isolato 0,75 mc/m SA% - Superficie di percentuale per attrezzature 15% della superficie di isolato; Numero dei piani: piano terra oltre 1 piano Hmax - Altezza massima ml. 8,30. I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo, nel rispetto delle norme del D.M. 2/4/1968 e di quelle del Regolamento Edilizio Comunale. DIRETTIVE PARTICOLARI Nell'ambito di detti Piani di Zona sarà riservata una aliquota di aree corrispondenti a non meno del 10% e a non più del 40% del volume residenziale da assegnare, con diritto di superficie, agli aventi titolo ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari ( art. 17 L.R. n° 71/78). Gli interventi di cui al comma precedente potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per l'edilizia economica popolare, salvo l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'ultimo comma dell'art.16 della legge 5/8/1978 n° 457, e cioè: ogni singola costruzione non dovrà superare la superficie di mq. 95 oltre a mq. 18 per autorimessa (art. 17 L-R. n° 71/78).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN PORTO EMPEDOCLE C.DA CIUCCAFA SN

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO EMPEDOCLE c.da Ciuccafa, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1000/1000 di proprietà superficiaria [REDACTED]

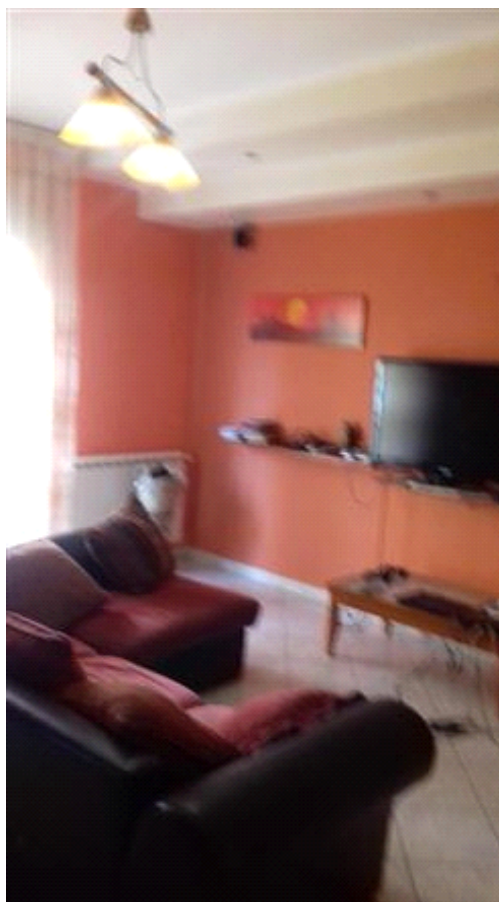
Composto da ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, tre camere e balconi, posti sul prospetto lato ovest ed est., nonché dalla cantina che è ubicata al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e terra, interno interno 5, scala C, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 652, sub. 69-59 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 134 mq, rendita 526,76 Euro, indirizzo catastale: contrada Ciuccafa, piano: terra e terzo scala 3 C, edificio 3 interno 5, intestato a [REDACTED] derivante da costituzione del 11/08/2008 numero di protocollo AG 0232179.

Cronistoria dati catastali: Gli immobili sono stati edificati su terreno censito al foglio 21 particella 652 di are 20.19 ente urbano particella geneata da tipo mappale del 05/07/2007 prot. n. AG 0288330 detta particella 652 risulta originata dalla fusione della particella 336 di are 6.77 (derivata dalla particella 192), dalla particella 36 di are 4.56 (derivata dalla particella 54) e dalla particella 594 di are 8.86 (derivata dalle porzioni delle particelle, 340 e 49).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2010.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le attrazioni storico paesaggistiche presenti sono: zona balneare scala dei Turchi - Valle dei templi di Agrigento.



#### SERVIZI

negozi al dettaglio

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km ss 189 occidentale Sicula Ag -TP

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

porto distante 3 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* singola realizzati in anta battente

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





|  |                         |  |
|--|-------------------------|--|
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio   | nella media             |  |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi forati laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco tipo silicato di potassio | al di sotto della media |  |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres  | nella media             |  |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramica   | al di sotto della media |  |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica   | nella media             |  |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrella di ceramica   | mediocre                |  |
| Degli Impianti:  |                         |  |
| <i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220 V   | nella media             |  |
| <i>ascensore:</i> oleopneumatico   | al di sotto della media |  |
| <i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in con autoclave   | al di sotto della media |  |
| <i>citofonico:</i> audio   | mediocre                |  |
| <i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in pannelli radianti  | nella media             |  |
| Delle Strutture:   |                         |  |
| <i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera   | nella media             |  |
| <i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.  | nella media             |  |
| <i>travi:</i> costruite in c.a.  | al di sotto della media |  |

CLASSE ENERGETICA:



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

CONSISTENZA:

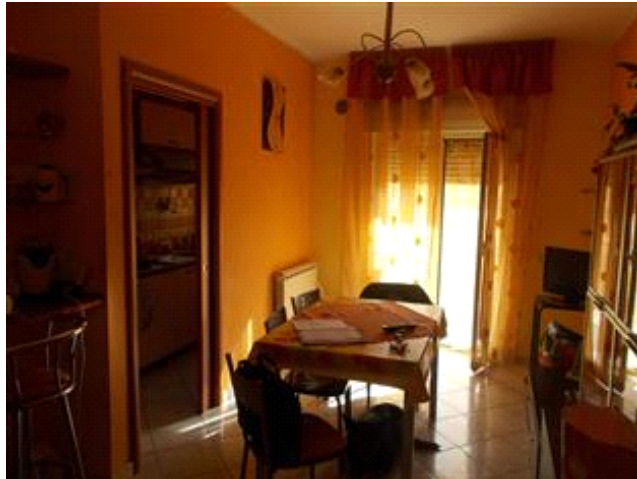
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento   | 140,00        | x | 100 %  | = | 140,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>140,00</b> |   |        |   | <b>140,00</b> |







## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### 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 può 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 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) determinazione del valore unitario
- C) individuazione dei coefficienti di differenziazione
- D) Calcolo del valore reale

A) superficie commerciale;

Il parametro della superficie commerciale è utilizzato per stimare il valore di mercato



dell'appartamento.

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

la superficie netta calpestabile

superficie dei muri interni

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

la superficie di balconi, terrazze, patii, giardini

la superficie lorda di aree di pertinenza

I coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono; la superficie calpestabile e muri interni computati al 100%

la superficie muri perimetrali computata il 50% - i balconi computati il 30% della superficie - e il 50% della superficie i 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 delle Entrate, operatori specializzati come, Immobiliare.it e Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI Geopoi minimo 700,00 €/mq max 900,00 €/mq

Immobiliare.it minimo 700,00 €/mq max 900,00 €/mq

Casa.it minimo 700,00 €/mq max 900,00 €/mq

Agenzie imm. minimo 700,00 €/mq max 1.100,00 €/mq

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 925,00

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

I coefficienti di zona che si utilizzeranno sono (0.90 x 1.00 x 1.00)

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 1.00 scadente 0.90

luminosità soleggiato buona parte del giorno coefficiente 1.05

veduta esterna coefficiente 1.05

impianto autonomo di riscaldamento coefficiente 1.05

I Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono (1.10 x 1.00 x 0.90 x 1.10 x 1.05 x 1.05 x 1.05)

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.

Il Valore unitario reale sarà espresso;

VU= Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 925,00 (0.90 x1.00 x 1.00 x 1.10 x 1.00 x 0.90 x 1.10 x 1.05 x 1.05 x 1.05) = €/mq 1.042,58

Il Valore unitario reale individuato è di euro/mq 1.042,58 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: 140,00 x 1.042,00 = **145.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 145.880,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 145.880,00**

BENI IN PORTO EMPEDOCLE C.DA CIUCCAFA SN

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

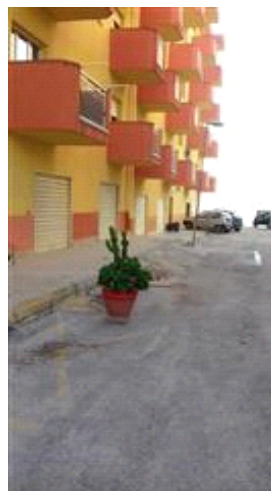
**box singolo** a PORTO EMPEDOCLE c.da Ciuccafa, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1000/1000 di proprietà superficaria [REDACTED]

Composto da un unico vano, l'immobile si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, e' rifinito con un pavimento in marmette di cemento, i muri sono rifiniti con intonaco civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 652, sub. 57 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 50,35 Euro, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 2010.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le attrazioni storico paesaggistiche presenti sono: zona balneare scala dei Turchi - Valle dei templi di Agrigento.



#### SERVIZI



negozi al dettaglio scarso 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km ss 189 occidentale al di sotto della media   
Sicula Ag -TP

porto distante 3 km al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: molto scarso 

esposizione: molto scarso 

luminosità: molto scarso 

panoramicità: molto scarso 

impianti tecnici: molto scarso 

stato di manutenzione generale: molto scarso 

servizi: molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta scorrevole realizzati in ferro mediocre 

*infissi interni*: anta battente realizzati in legno al di sotto della media   
tamburato

*pavimentazione interna*: realizzata in marmette di al di sotto della media   
cemento

Delle Strutture:

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

*strutture verticali*: costruite in c.a. nella media 

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

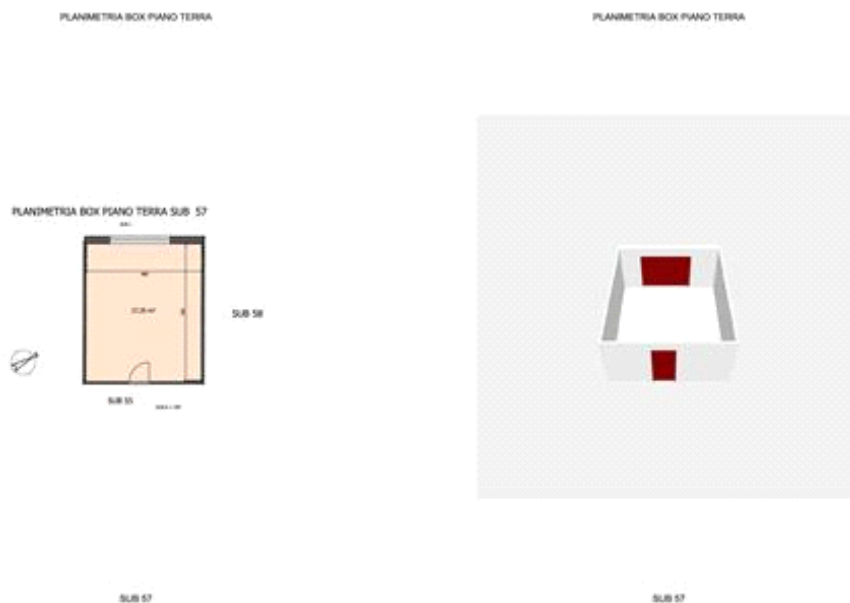
CONSISTENZA:

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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| box            | 29,00        | x | 100 %  | = | 29,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>29,00</b> |   |        |   | <b>29,00</b> |





#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### 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 superficario coincide*

*con la piena proprietà dell'immobile, infatti il superficario può 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 del valore di mercato con procedimento sintetico del 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** minimo €/mq 600,00 max 800,00 €/mq

**Casa.it** minimo 600,00 €/mq max 800,00 €/mq

**Agenzie imm.** minimo 600,00 €/mq max 800,00 €/mq

il Valore unitario medio in dividuo è di €/mq 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 700,00 = **20.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.300,00**

## 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 | 140,00      | 0,00            | 145.880,00          | 145.880,00          |
| B  | box singolo  | 29,00       | 0,00            | 20.300,00           | 20.300,00           |
|    |              |             |                 | <b>166.180,00 €</b> | <b>166.180,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 166.180,00**

**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: **€ 24.927,00**

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: **€ 141.253,00**

data 07/01/2019





il tecnico incaricato  
Architetto [REDACTED]

