TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

176/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

B 2 Kapital srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa D. M. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2019

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

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 176/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola con terreno di pertinenza a CANICATTI in' via santuario Padre Giocchino n 15, della superficie commerciale di 509,85 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (DATO OSCURATO ****)***

Il fabbricato è composta da un ingresso e ampio soggiorno , cucina , ripostiglio bagno, e veranda al piano terra . Al primo piano a cui si accede per mezzo in una scala interna a vista, si trovano le camere da letto i due bagni, ripostiglio e un terrazzo.Nel secondo piano si trova il sotto tetto ,(a cui si accede per mezzo di una scala interna, che collega al sotto tetto non abitabile.)

La villetta si trova recintata , ed è accessibile per mezzo di un cancello automatico .

Il vialetto di accesso non e rifinito come parte del terreno (della corte) che circonda l'immobile , è costituito da terra battuta. La restante parte residua del terreno(corte) è costituita da un giardino con siepe e alberti da frutto. Il terreno (corte) ha una consistenza di mq 2381.

Il fabbricato è in buono stato di manutenzione , e vetustà , con rifinitura di pregio .Manca parte della rifinitura del prospetto esterno dell' immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t - 1-2-, scala interna a schiocciola, ha un'altezza interna di 2,80.Identificazione catastale:

- ***foglio 54 particella 1392 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 318 mq, rendita 1.226,26 Euro, indirizzo catastale: c.da reda n 15, piano: T-1-2, intestato a*** *** DATO OSCURATO *** ***, derivante da variazione del 27/06/2011***
- ***Cronistoria dei dati catastali;***
  Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ***VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2014 protocollo n. AG0135841 in atti dal 19/06/2014***
- ***VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80379.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2014 protocollo n. AG0068846 in atti dal 25/03/2014***
- ***VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40590.1/2014)***
- ***VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2014 protocollo n. AG0062058 in atti dal 21/03/2014***
- ***VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37168.1/2014) VARIAZIONE del 25/03/2013 protocollo n. AG0044554 in atti dal 25/03/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 6667.1/2013)***
- ***VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2012 protocollo n. AG0172491 in atti dal 27/06/2012***
- ***VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14488.1/2012)***
- ***VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. AG0187937 in atti dal 27/06/2011 FUSIONE- AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE***

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20223.1/2011)

- ***Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 54 - Particella 1392***
- ***Cooreze e confini ; a nord particella 1926 , strada via santuario padre Giocchino, a sud particella 1835, a est 1895e particella 135 , ad ovest 2168.***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito rima del 1 settembre 1967 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**509,23 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 490.388,49**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 416.830,22**
Data della valutazione:	**10/09/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 12/02/2015 a firma del notaio Gagliano Calogera , trascritto il 20/02/2015 ad Agrigento ai nn. 2081, a favore di *** DATO OSCURATO *** ***, contro*** *** DATO OSCURATO *** ***, derivante da fondo patrimoniale in regime di separazione dei beni costituisce fondo patrimoniale per i fabbisogni della famiglia relativamente all'immobile censito al foglio 54 particella1392 sub 4***

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:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 11/08/2011 a firma del notaio P. Trento , iscritta il 31/08/2011 ad Agrigento ai nn. 18761/2182, a favore di *** DATO OSCURATO *** ***, contro***

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

*** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: € 300.000,00.
Importo capitale: € 150.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.
La formalità è riferita solamente al debitore. Non datore di ipoteca Cassaro Luigi Coniuge

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 01/03/2016 ad Agrigento ai nn. 3077/2666, a favore di *** DATO OSCURATO *** ***, contro*** *** DATO OSCURATO *** ***, derivante da atto giudizirio di pignoramneto immobiliare del tribunale di Agrigento del 19/02/2016. Procedura esecutiva n 53/2016 rge Tribunale di Agrigento. Procedura comunicata al G.E. per la riunione delle stesse procedure , avente per oggetto lo stesso bene fabbricato censito al foglio 54 particella 1392 sub 4 nel comune di Canicattì***

pignoramento, trascritto il 08/08/2018 ad Agrigento ai nn. 12970/10967, a favore di *** DATO OSCURATO *** ***, contro*** *** DATO OSCURATO *** ***, derivante da atto giudiziario pignoramento immobiliare del tribunale di Agrigento del 06/07/2018***

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:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 100/1000, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/2011), con atto stipulato il 11/08/2011 a firma del notaio P. Trento, trascritto il 31/08/2011 ad Agrigento ai nn. 14914.
Da potere di kramer Henriette

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1979 fino al 06/04/2010), con atto stipulato il 27/09/1979 a firma del notaio A Pecoraro, trascritto il 21/03/1979 ad Agrigento ai nn. 4968.
Da potere di Giorgio Giuseppina , Giorgio Gaetana, Giorgio Maria

*** DATO OSCURATO ***

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 16/11/2010 fino al 11/08/2011), trascritto il 16/11/2010 ad Agrigento ai nn. 19810.
Per effetto della morte di Scamacca Giuseppe del 01/05/2009 viene presenta denuncia di sucessione il 06/04/2010 presso l'ufficio del registro numero di repertorio 208/2009 , per effetto di tale successione la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile censito al foglio 54 particella 1392 sub 1-2-3 (oggi per fusione catastale sub 4) passa a kramer Henriette.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) N. 20922, intestata a *** DATO OSCURATO *** ***, per lavori di comunicazione opere interne di inizio attività di manutenzione ordinaria ad un fabbricato per civile abitazione l.r.37/85 art 9, istallazione impianto fotovoltaico d.lo 30/05/2008 n 155 c.3, presentata il 13/04/2012 con il n. 20922 di protocollo***

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) N. 12561, intestata a *** DATO OSCURATO *** ***, per lavori di comunicazione inizio attività per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria di un afabbricato cvile L.r. 37/85 art .9 , presentata il 29/05/2012***

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) N. 20922, intestata a *** DATO OSCURATO *** ***, per lavori di comunicazione fine lavori di manutenzione ordinaria interni ad un fabbricato per civile abitazione (L.R. 37/85 art.9) sito in c.da Poggio di luce rif comunicazione del 13/04/2012, presentata il 18/03/2013***

Autorizzazione edilizia N. 280, intestata a *** DATO OSCURATO *** ***, per lavori di autorizzazione edilzia alla scavo per scarico fognario della condotta principale del fabbricato in c.da poggio di luce in canicattì , presentata il 12/03/2012 con il n. 12561 di protocollo, rilasciata il 03/05/2012 con il n. 280 di protocollo***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Coordinato con le modifiche operate con la delibera di C.C. n 6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18 marzo 2008 Efficacia ex art 19 l.r.71/1978,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24 Zone C2 Sono così classificate le aree, localizzate a margine della città esistente, destinate a completare il disegno urbano del Prg previgente. Le previsioni della Variante generale per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi redatti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq; b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,50 mc/mq; c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 9,5 con non più di tre piani emergenti dal piano delle sistemazioni esterne; d) rapporto di copertura non superiore al 50%; e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza; tra pareti finestrate m. 10,0; f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada rispettando in ogni caso la normativa antisismica vigente. Le previsioni della Variante generale per tali zone si attuano a mezzo di piani esecutivi estesi inderogabilmente all’intera zona territoriale omogenea delimitata da strade, comprensiva della viabilità necessaria e delle attrezzature localizzate in adiacenza al comparto da lottizzare. Tali attrezzature dovranno essere conteggiate

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

all’interno dei 18 mq per abitante da prevedere nella lottizzazione e, se corrispondenti ad opere di urbanizzazione secondaria, i terreni dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune. Per la parte eventualmente esuberante rispetto agli standard di legge (18 mq per abitante) la cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio delle concessioni ad edificare. Nell’ambito del Piano esecutivo la localizzazione e la destinazione delle attrezzature previste dalla Variante, ferma restando la dimensione complessiva, può essere variata. Viceversa sono da considerare non modificabili i tracciati stradali previsti dalla variante in adiacenza alle aree da lottizzare; tali strade devono essere comprese obbligatoriamente nel Piano di lottizzazione almeno per la parte strettamente necessaria per l’urbanizzazione dell’area, cioè per l’intera carreggiata nel caso di strade di larghezza inferiore a m. 9 ovvero per la semicarreggiata nel caso di strade di larghezza superiore. E’ possibile procedere alla realizzazione di piani attuativi attraverso la lottizzazione di superfici di almeno mq 10.000. In ogni caso gli standards localizzati nelle planimetrie devono ritenersi puramente descrittivi della superficie complessiva da destinare all’intera zona territoriale oggetto della pianificazione. Il comma 3 è condiviso dall’ARTA alle seguenti condizioni: - per l’intera zona territoriale omogenea a cui va esteso il piano esecutivo, vanno rispettate (all’interno del computo complessivo dei 18 mq. per abitante) le misure e le proporzioni descritte dal Dec. Interm. 2 aprile 1968 n. 1444 e vanno in ogni caso assicurati i parametri suddetti attraverso la realizzazione di unità minime funzionali di attrezzature (vedi i criteri di cui alle Circolare ARTA n. 2 e 3 del 1979); Nell'ambito di ciascun piano esecutivo, sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere riservata una superficie, non inferiore al 40% dell'intera superficie territoriale sottoposta a pianificazione esecutiva, per la realizzazione di edilizia economica e popolare. L'area da vincolare per la realizzazione di edilizia economica e popolare deve essere localizzata, nell'ambito della lottizzazione, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque in maniera tale da risultare immediatamente raggiungibile da strade e spazi pubblici esistenti. A tal fine è ammessa la presentazione di un piano di massima sul quale può essere anche richiesto il parere della Commissione Edilizia. Nel caso di ambiti compresi tra edifici esistenti e viabilità o spazi pubblici, dietro parere favorevole della Commissione Edilizia debitamente motivato, e sempre che non vengano lesi diritti di terzi, il Consiglio comunale può approvare Piani di lottizzazione riguardanti aree inferiori a quelle sopra specificate. Ai fini della approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili e degli spazi destinati a servizi ricadenti all'interno o nelle immediate adiacenze della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione almeno aree di urbanizzazione da destinare a verde e parcheggi di dimensioni congrue. Nel caso di lotti di superficie non superiore a 2.000 mq. interclusi tra fabbricati esistenti e serviti da idonea viabilità, previo accertamento da parte dell’UTC, può essere ammesso, il rilascio di una singola concessione nel rispetto dell’indice fondiario e dei parametri sopra indicati. In tali casi si dovrà escludere la localizzazione per E.R.P. in quanto l’area risulterebbe non adeguata al pur minimo intervento di finalità pubblica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

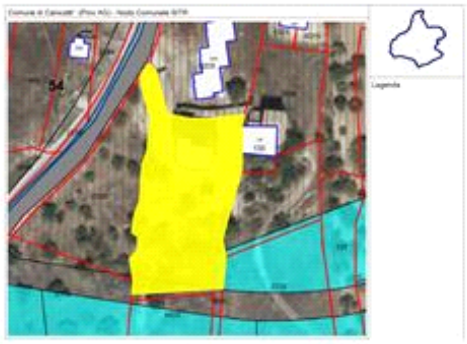
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: immobile edificato prima del 1 settembre 1967). Ristrutturato con opere interne nel 2012.
L'immobile risulta **conforme**.

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANICATTI' VIA SANTUARIO PADRE GIOCCHINO 15

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola con terreno di pertinenza a CANICATTI in' via santuario Padre Giocchino n 15, della superficie commerciale di 509,85 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (DATO OSCURATO ****)***

Il fabbricato è composta da un ingresso e ampio soggiorno , cucina , ripostiglio bagno, e veranda al piano terra . Al primo piano a cui si accede per mezzo in una scala interna a vista, si trovano le camere da letto i due bagni, ripostiglio e un terrazzo.Nel secondo piano si trova il sotto tetto ,(a cui si accede per mezzo di una scala interna, che collega al sotto tetto non abitabile.)

La villetta si trova recintata , ed è accessibile per mezzo di un cancello automatico .

Il vialetto di accesso non e rifinito come parte del terreno (della corte) che circonda l'immobile , è costituito da terra battuta. La restante parte residua del terreno(corte) è costituita da un giardino con siepe e alberti da frutto. Il terreno (corte) ha una consistenza di mq 2381.

Il fabbricato è in buono stato di manutenzione , e vetustà , con rifinitura di pregio .Manca parte della rifinitura del prospetto esterno dell' immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t - 1-2-, scala interna a schiocciola, ha un'altezza interna di 2,80.Identificazione catastale:

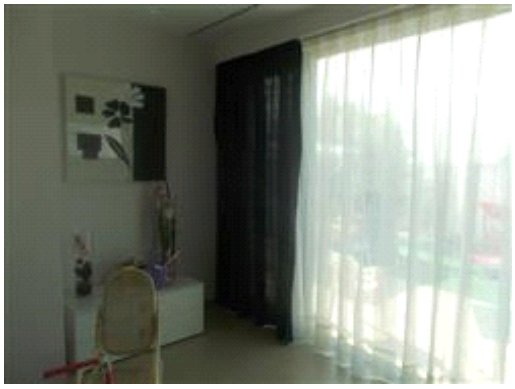
- ***foglio 54 particella 1392 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 318 mq, rendita 1.226,26 Euro, indirizzo catastale: c.da reda n 15, piano: T-1-2, intestato a*** *** DATO OSCURATO *** ***, derivante da variazione del 27/06/2011***
- ***Cronistoria dei dati catastali;***
  Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ***VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2014 protocollo n. AG0135841 in atti dal 19/06/2014***

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

- ***VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80379.1/2014) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2014 protocollo n. AG0068846 in atti dal 25/03/2014***
- ***VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40590.1/2014)***
- ***VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2014 protocollo n. AG0062058 in atti dal 21/03/2014***
- ***VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37168.1/2014) VARIAZIONE del 25/03/2013 protocollo n. AG0044554 in atti dal 25/03/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 6667.1/2013)***
- ***VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2012 protocollo n. AG0172491 in atti dal 27/06/2012***
- ***VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14488.1/2012)***
- ***VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. AG0187937 in atti dal 27/06/2011 FUSIONE- AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20223.1/2011)***
- ***Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 54 - Particella 1392***
- ***Cooreze e confini ; a nord particella 1926 , strada via santuario padre Giocchino, a sud particella 1835, a est 1895e particella 135 , ad ovest 2168.***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito rima del 1 settembre 1967 ristrutturato nel 2012.

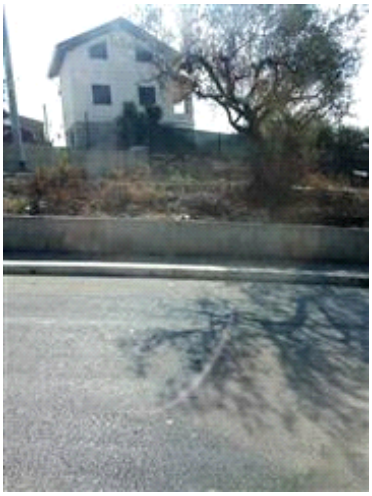




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3





SERVIZI

farmacie	al di sotto della media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
supermercato	al di sotto della media
polizia	al di sotto della media
ospedale	al di sotto della media
scuola media superiore	al di sotto della media
scuola media inferiore	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km	mediocre
superstrada distante 5 km ss640	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è composta da un ingresso e ampio soggiorno , cucina , ripostiglio bagno, e veranda al piano terra . Al primo piano a cui si accede per mezzo in una scala interna a vista, si trovano le camere da letto i due bagni, ripostiglio e un terrazzo. Al secondo piano si accede per mezzo di una scala interna ad una sotto tetto non abitabile.

La villetta si trova recintata , ed è accessibile per mezzo di un cancello automatico .

Il vialetto di accesso non e rifinito come parte della corte che circonda l'immobile , è costituito

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

da terra battuta.Come la restante parte della residua del terreno è costituita da un giardino con siepe e alberti da frutto.

il fabbricato è in buono stato di manutenzione , e vetustà , con rifinitura di di pregio .Manca parte della rifinitura del prospetto del fabbricato.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura automatico — mediocre

infissi esterni: anta battente realizzati in alluminio — nella media

infissi interni: anta battante realizzati in legno massello — al di sotto della media

manto di copertura: realizzato in laterizo — al di sotto della media

pareti esterne: costruite in blocchi forarti in laterizio con coibentazione in assente — mediocre

pavimentazione esterna: realizzata in da completare — mediocre

pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico. zona giorno piano terra — al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in parquert. zona notte secondo piano — mediocre

portone di ingresso: doppia anta battente realizzato in alluminio — al di sotto della media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio — al di sotto della media

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in ceramica — mediocre

scale: interna con rivestimento in da collocare — mediocre

Degli Impianti:

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

termico: solare termico i diffusori sono in raddianti — mediocre

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in rete pubblica — al di sotto della media

Delle Strutture:

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

strutture verticali: costruite in mista in portante in muratura , e pilastri in c.a — al di sotto della media

CLASSE ENERGETICA:

D

[62,00 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 625760 registrata in data 04/09/2019

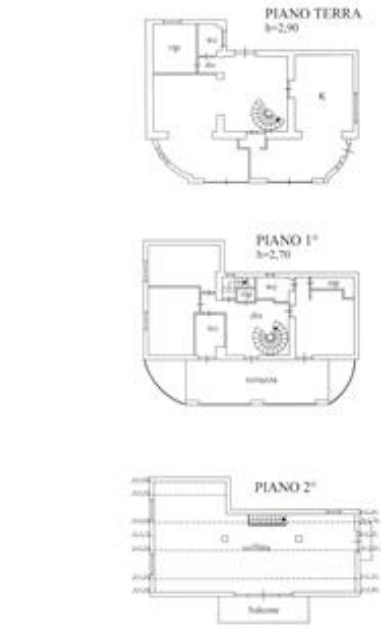
CONSISTENZA:

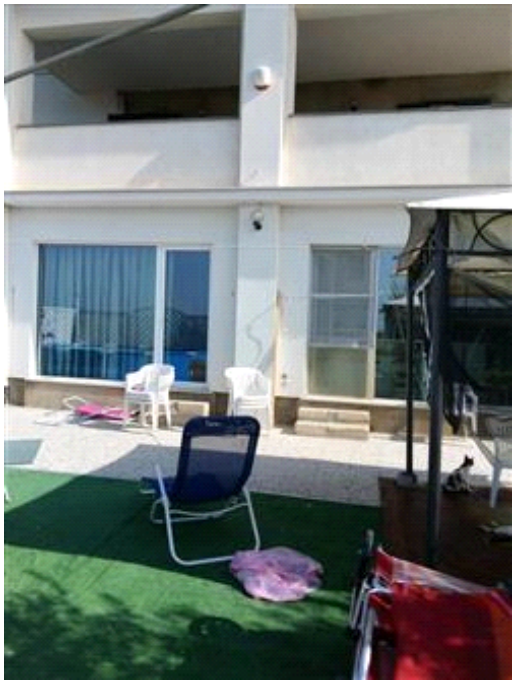
Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

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
villa	269,00	x	100 %	=	269,00
terrazzi	199,00	x	25 %	=	49,75
corte	2.381,00	x	8 %	=	190,48
Totale:	**2.849,00**				**509,23**





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: 02/10/2019

Fonte di informazione: immobilare.it parla agenzia

Descrizione: Villa unifamiliare via Luigi Pirandello, Canicattì VENDESI PRESTIGIOSA VILLETTA CON AMPIO GIARDINO Vendesi prestigiosa villetta con ampio giardino indipendente, di nuova costruzione e con altissime rifiniture. Proponiamo in vendita lussuosa villetta

Indirizzo: via santuario padre giaocchino

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

Superfici principali e secondarie: 260

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 290.000,00 pari a 1.115,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2019

Fonte di informazione: immobilare.it

Descrizione: Villa a schiera via Luigi Pirandello, Canicattì VENDESI VILLETTA A SCHIERA DI NUOVA COSTRUZIONE. Vendesi Villetta a Schiera di nuova costruzione. Proponiamo in vendita splendida villetta a schiera totalmente indipendente nella zona della via Pirandel

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico. valore di mercato

Preliminarmente nella stima del bene , si terrà conto , che il fabbricato è stato di recente , ristrutturato , e che lo stesso , è circondato da un terreno (corte), di mq 2381 , ricadente in zona urbanistica C2 del prg del comune di Canicattì , in zona di nuova edificazione , che vede nella zona la presenza , altre vilette di buona qualità costuttiva.

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= superficie commerciale (mq) x valore unitario ordinario (euro/mq) X coefficienti di differenziazione.

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

A) determinazione della superficie commerciale

B) determinazione del valore unitario

C) stima dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

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

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) superficie dei muri interni

C) 50% della superfcie dei muri esterni in case non indipedenti

D) la superfici di balconi e terrazze patii , giardini

E) superficie lorda di arere di pertinenze

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

Coefficienti per il calcolo dela superfcie commerciale sono;

superfcie calpestabile e muri interni 100%

superfcie muri perimetrali 50%

Balconi 30%

girdini di ville 5 %

corte 10% - (si applicherà un coeff. del 8% tenento conto della presenza del fabbricato nel terreno).

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 600,00 max 950, 00 € /mq

immobire .it min €/mq 500,00 max 980,00 €/mq

casa.it min €/mq 600 ,00 max 950,00 €/mq

agenzie imm. min €/mq 600,00 max 1200,00 €/mq

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 900,00

C) Coefficenti di diffrenziazione

Comodi positivi ;

La villetta oggetto di stima si trova ubicata in una buona zona periferica dal centro abitato di Canicattì in zona zona di nuova edificazione . E' costruita con ottima qualità edilizia con area interna con giardino e posto auto delimitata . Si considera come comodo positivo ,dell'immobile , la tipologia costruittiva per casa singola a villetta in zona residenziale nella vicinanza del centro e dalla via Pirandello con rifiniture ottime , ed area giardino interna, parcheggio auto delimitato e recintato

Per tali moitivi si terra conto delle caratteristiche su indicate;

- nei coefficienti utilizzati si terra conto dell'area esclusiva di pertinenza;

- si applichera il coefficiente di differernziazione per la tipolgia edilizia casa singola tipologia signorile. coeff. 1,20

I coefficenti 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,

Cofficienti estrinsechi (di zona) Tenuto conto che l'immobile si trova in una buona zona residenziale ;.

che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

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

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80 1.10

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

coefficenti di riferimento (0,90 x 1,10 x1,1)

Cofficienti intrisechi

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura , rifinitura , qualità edilizia , e piano possibilità di parcheggio , privacy , pertinza esclusiva .

coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 1,20

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

coeffi. piano piano terra1,10 senza ascensore 0.,95

coefficen. dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni >120mq 0.90 coff. 0,90

coefficent manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 1 cofficentee 1.05

parcheggio su area privata 1,05

impianto autonomo 1,0

coefficenti (1,20 x 0,95 x 0,90 x 1,05x 1,05 x 1,00)

CD) 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 prprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coeffi di differenziazione

VU = euro/mq 750,00 (x 0.90 x1.10 x1.10 x x1.20 x 0,95 x0,90 x1.05 x1,05 x 1,05) = euro/mq 963,00

Valore unitario al mq considerando i comodi positvi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova à di €/mq 963,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	509,23	x	963,00	=	**490.388,49**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 490.388,49**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 490.388,49**

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	villa singola	509,23	0,00	490.388,49	490.388,49
				490.388,49 €	**490.388,49 €**

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: **€. 490.388,49**

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3

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:	**€. 73.558,27**
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:	**€. 416.830,22**

data 10/09/2019

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

Firmato Da: LIUZZI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c3c06f9363dfd9a07cd1269ba020e3