



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**136/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 18/07/2019

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2018

## LOTTO 3

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

**A**

*Appartamento a CANICATTI' via della Costituzione n 26, della superficie commerciale di 152,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( )*

*Composto da un ingresso corridoio , cucina , due bagni , ripostiglio , e tra camere e un terrazzino. Si precisa che l'appartamento ha accesso indipendente dal piano terra del fabbricato , per mezzo di un portone di ingresso in alluminio adiacente al portone di ingresso condominiale del fabbricato stesso. Si trova buono stato di conservazione e vetustà.*

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

- | *foglio 69 particella 913 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 152 mq, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: via della costituzione, piano: terra rialzato, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da costituzione del 15/06/1994*  
*Coerenze: particella 758 , particella 1469, particella 1492 , particella 1290, particella 1537, particella 761 , particella 764, scala condominiale.*  
*Cronistoria dati catastali;*
- | *costituzione del 15/06/1994 in atti dal 11/11/1998 n( 5832.1/1994)*
- | *al catasto terreni la particella 913 foglio 69 ente urbano a seguito di variazione identificativi per allineamento mappa del 02/07/2007 protocollo n . aG 0284017 in atti dal 02/07/2007 (n. 73610.1/2007) sono state soppresse le part. 759 e part. 760 dei fogli di mappa 69.*
- | *La particella 759 del foglio 69 origina dalla soppressione della particella 108 foglio 69 a seguito di frazionamento del 23/06/1986 protocollo n. AG 0209049 in atti dal 30/12/2005 ist. 184297/05 ( n.31.1/1986) la particella 760 del foglio di mappa 69 origina dalla soppressione della particella 108 foglio 69 a seguito di frazionamento del 23/06/1986 protocollo n. AG0209049 in atti dal 30/12/2005 ist.184297/05 ( n.31.1/1986).*
- | *Coerenze e confini ;particella 758 , particella 1469, particella 1492 , particella 1290, particella 1537, particella 761, particella 764*
- |

*L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.536,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 118.605,60</b>
Data della valutazione:	<b>18/07/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria attiva, stipulata il 06/09/2012 a firma del notaio ai nn. 30366/9864 di repertorio, iscritta il 12/09/2012 ad Agrigento presso la conservatoria dei registri immobiliari di ai nn. 17960/1144, a favore di Banca , contro , derivante da mutuo.**

**Importo ipoteca: € 300.000.**

**Importo capitale: € 150.000.**

**Durata ipoteca: 10 anni**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 31/05/2019 ad Agrigento presso la conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 11436/9664, a favore di , contro , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Agrigento del 12/05/2018 repertorio n 1312/2018

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2002), con atto stipulato il 08/03/2002 a firma del notaio ai nn. 53372 di repertorio, trascritto il 04/04/2002 a Agrigento ai nn. 5831/5211

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1993 fino al 04/04/2002), con atto stipulato il 30/07/1993 a firma del notaio ai nn. 24054/9702 di repertorio, trascritto il 30/07/1993 a Agrigento ai nn. 13040/11316.  
Con successivo atto di rettifica in notar del 13/03/1996 rep. n 1430/371 registrato a Canicattì il 01/04/1996 e trascritto il 12/04/1996 ai nn 5987/5346 :atto riguardante il terreno su cui è stato costruito il fabbricato , in cui si trova l'appartamento in oggetto . terreno acquisito da potere di

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 41/1992, intestata a per lavori di di costruzione fabbricato in c.da stazzone- rovitelli in Canicattì, rilasciata il 01/03/1990 con il n. 41/1992 di concessione edilizia vista la pratica edilizia n 145 /1990 , agibilità non ancora rilasciata

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI ' Pratica edilizia N. 145 anno1990 CONCESSIONE N. 41/1992.

IL SINDACO Vista la domanda in data 2.09.1989 inoltrata da (rappresentata da nella qualità di procuratore) .

diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di costruzione n°3 edifici(nel P.L. Sala) per civile abitazione nei seguenti lotti: Lotto n° 1 edificio composto di due seminterrati-p.t.1°-2°-3°,pT sottotetto; Lotto n° 8 e Lotto n° 9 sono composti:

p. t. 1°- 2°- 3°4° p. e sottotetto. in Canicattì vgc C. da Stazzone Zona C1

Foglio n. 69 part. n. 755-767-759.-760-759 superficie impegnata mq. 1.120-600-650 di cui a parcheggio mq. 441-290-290 Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa; Visto il parere del Tecnico Comunale in data 5/12/ 1991 Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 10.12.1991

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 14.04.1992 verbale n. 562 .

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana; Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e della Legge 6 agosto 1967, n. 765; Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica; Vista la legge regionale del 26-5-1973, n. 21; Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 22-12-1977, n. 163; Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28-1-1977, n. 10, nel modo seguente: a) contributo per opere di urbanizzazione primaria WarlitS, mediante esecuzione diretta - mediante convenzione del 7.11. 1986 reg. il 26.11.86 al n. 3911;

Rilascia concessione edilizia in data 2 giugno 1992 con affissione all'albo pretorio dal 4 giugno 1992 al 18 giugno 1992

Successiva concessione edilizia in variante per pratica edilizia n 93 /1993 concessione edilizia

n7/2010.

**CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI**

**Pratica edilizia N. 93 Anno 1993 Codice fiscale del concessionario**

**CONCESSIONE N. 7 DEL /2010**

**IL RESPONSABILE U.O.C. Urbanistica ed Edilizia Privata**

**Vista la domanda in data 1/10/1993 e succ. integrazioni inoltrata da** \_\_\_\_\_ **nato a**  
**Canicatti il** \_\_\_\_\_ **ed ivi residente in** \_\_\_\_\_ **, diretta ad ottenere la**

**concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per l'avvenuta variazione di destinazione d'uso del piano terra da magazzino ad attività commerciale, modifiche distributive interne e di prospetto nell'edificio composto da piano cantinato, piano ammezzato, piano terra, 1°, 2°, 3° e 4° piano di cui alle C.E. n° 41/92 e succ. di Condo Edilizio n° 112/04 relativa al 4° piano sottotetto rilasciata ai sensi della L. 724/94; in Canicatti C.da Stazzone lotto 1, zona "CI" P.d.L. " \_\_\_\_\_ "; Foglio n. 69 part. n. 912; superficie impegnata mq. - di cui a parcheggio mq.-----, Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa; Visto il parere del Tecnico Comunale in data 15/10/2009; Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 15/10/2009; Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 10/11/2009 Verb. n. 1019; Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana; Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17/8/1942, n. 1150 e della Legge 6/8/1967, n. 765; Vista la legge 28/1/1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica; Visto il R.E. Comunale e le N.T.A. del P.R.G.; Vista la legge regionale del 26/5/1973, n. 21; Vista la deliberazione del Consiglio Comunale del 22/12/1977, n. 163 e succ. adeguamenti; Vista la L.R. 7/9/98 n. 23 che all'art. 2 comma 3 recepisce l'art. 6 della legge 15/5/97 n. 127; Vista la D.D. n° 440 del 31/3/2009 che attribuisce all'Arch. \_\_\_\_\_ i poteri di U.O.C.; Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28/1/1977, n. 10, nel modo seguente:**

- a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria,**
- b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante versamento di € 6579,57, salvo conguaglio a seguito di D.D. aggiornamento contributo C.C. anno 2010, a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 13 L.47/85, in unica soluzione.**

**Si rilascia al signor** \_\_\_\_\_ **concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 L. 47/85 .in data 12 febbraio 1992**

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE Norme Tecniche di Attuazione 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, l'immobile ricade in zona Zone C Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. n. 1444/1968. Le zone C, a seconda delle . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 22 Zone C Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del D.I. n. 1444/1968. Le zone C, a seconda delle diverse caratteristiche di edificabilità, sono suddivise nelle seguenti sottozone: C1, C2, C3, ("C4" Zona soppressa Decreto ARTA 259). L'edificazione nelle zone C è subordinata alla approvazione di un piano attuativo esteso di norma, e salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade e zone a diversa destinazione, è altresì 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. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura di 18 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpate in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare. Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a ml. 10,00 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il

prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture. Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate né comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base ai nuovi indici. Nell'ambito delle zone C, per la realizzazione di iniziative turistico-ricettive rientranti tra quelle specificate nell'art. 3 della L.R. 27/1996, gli indici di fabbricabilità appresso specificati per ciascuna zona possono essere aumentati di una quantità non superiore al 25%. Il rilascio della concessione in questo caso resta subordinato alla istituzione di uno specifico vincolo di destinazione ad attività alberghiere, registrato e trascritto nelle forme di legge. In tutte le zone C le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, anche le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali ulivi, mandorli, spaccasassi, noci, pistacchi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

## 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 CANICATTI' VIA DELLA COSTITUZIONE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

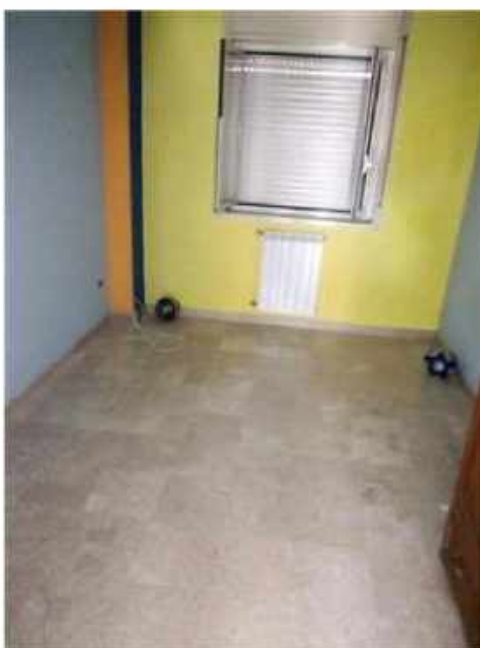
*Appartamento a CANICATTI' via della costituzione n 26, della superficie commerciale di 152,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( )*

*Composto da un ingresso corridoio , cucina , due bagni , ripostiglio , e tra camere e un Terrazzino. precisa che l'appartamento ha accesso indipendente dal piano terra del fabbricato , per mezzo di un portone di ingresso in alluminio adiacente al portone di ingresso condominiale del fabbricato stesso. Si trova buono stato di conservazione e vetustà.*

**L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, ha un'altezza interna di 2.80mt. Identificazione catastale:**

- | foglio 69 particella 913 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 152 mq, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: via della costituzione, piano: terra - rialzato, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da costituzione del 15/06/1994
- Coerenze: particella 758 , particella 1469, particella 1492 , particella 1290, particella 1537, particella 761 , particella 764, scala condominiale.
- Cronistoria dati catastali;
- | costituzione del 15/06/1994 in atti dal 11/11/1998 n( 5832.1/1994)
- | al catasto terreni la particella 913 foglio 69 ente urbano a seguito di variazione identificativi per allineamento mappa del 02/07/2007 protocollo n . aG 0284017 in atti dal 02/07/2007 ( n. 73610.1/2007) sono state soppresse le part. 759 e part. 760 dei fogli di mappa 69.
- | La particella 759 del foglio 69 origina dalla soppressione della particella 108 foglio 69 a seguito di frazionamento del 23/06/1986 protocollo n. AG 0209049 in atti dal 30/12/2005 ist. 184297/05 ( n31.1/1986) la particella 760 del foglio di mappa 69 origina dalla soppressione della particella 108 foglio 69 a seguito di frazionamento del 23/06/1986 protocollo n. AG0209049 in atti dal 30/12/2005 ist.184297/05 ( n.31.1/1986).
- | Coerenze e confini ;particella 758 , particella 1469, particella 1492 , particella 1290, particella 1537, particella 761, particella 764
- |

**L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1997.**



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

negozi al dettaglio  
supermercato  
farmacie



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km ss 640  
ferrovia distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**appartamento con accesso al piano terra della via Costituzione , si trova in buono stato di manutenzione e vetustà. E rifinito con marmo tipo botticino , infissi in alluminio, e porte interne in legno massello.**

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** doppia anta a battente realizzati in alluminio  
**infissi interni:** singola anta battente realizzati in legno tamburato  
**pareti esterne:** costruite in blocchi forati in laterizio con coibentazione in assente  
**pavimentazione esterna:** realizzata in gres





<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in botticino marmo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> audio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 v	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in con autoclave	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> pannelli radianti con alimentazione in metano	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in c.a.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[177.50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 613394 registrata in data 24/06/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	148,00	x	100 %	=	148,00
terrazzo	16,00	x	25 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>164,00</b>				<b>152,00</b>



## 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: 11/06/2019

Fonte di informazione: immobiliare .it

Descrizione: Canicatti Vendesi splendida MANSARDA di recente costruzione Vendesi splendida MANSARDA di recente costruzione (ZONA CENTRO), con altissime rifiniture e con vista panoramica. La mansarda, di mq 120 circa compresa di terrazza, vanta non solo la possibili

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2019

Fonte di informazione: agenzia immobiliare canicatti

Descrizione: Proponiamo in vendita splendido appartamento situato alle spalle della Via Barone Lombardo, di mq 150 circa , vanta una cisterna condominiale con vasca pilota, un posto auto assegnato ed un terrazzo dal quale ammirare un bel panorama. L'appartamento

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 793,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2019

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Canicatti

Descrizione: Vendesi splendido appartamento Zona Centro. Proponiamo in vendita splendido appartamento nella via Regina Elena , l'appartamento di mq 140 circa si trova in un alto contesto condominiale. L'appartamento si trova in discrete condizioni ed è così diviso

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 564,29 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geo pio - omi - agenzia dell'entrate

Valore minimo: 590,00

Valore massimo: 730,00

immobiliare.it

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.090,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

**Preliminarmente si precisa che per la stima dell'immobile si è tenuto conto di zona (estrinseche) che e di recente costruzione è residenziale , che negli anni ha aumentato il valore . Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono buone ,tenuto conto dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.**

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;**

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

**Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:**

**A) determinazione della superficie commerciale**

**B) valore unitario**

**C) stima dei coefficienti di differenziazione**

**d) Calcolo del valore reale**

**A) determinazione della superficie commerciale**

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

la superficie netta calpestabile

superficie dei muri interni

50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti

---

la superfici di balconi e terrazze patii , giardini  
superficie 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 Geopoi min 590,00 €/mq max 760, 00 €/mq

mmobire .it min 720,00 €/mq max 1050,00 €/mq

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

Agenzie imm. min 700,00 €/mq max 1.090,00 €/mq

**Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 850,00**

#### **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 monocali 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 1,10**

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

#### **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

Valore unitario al €/mq

Valore Unitario = euro/mq = €/mq 850,00 ( 0,90x 1,00 x1,00, ) x(1,1x x1,0x 0,9 x1,0x1,05 x1,05 x1,1)= 918,00

**Valore unitario reale sarà di euro/mq 918,00 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: 152,00 x 918,00 = 139.536,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 139.536,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 139.536,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	152,00	0,00	139.536,00	139.536,00
				<b>139.536,00 €</b>	<b>139.536,00 €</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: €. 139.536,00

**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: €. 20.930,40

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: €. 118.605,60

data 18/07/2019

il tecnico incaricato

