



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Monte Paschi di Siena spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa D. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2018

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF: LZZGPP75L08B602M
con studio in CANICATTI' (AG) via tagliatti n 46
telefono: 0922738565
fax: 0922738565
email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a Porto Empedocle via Leonardo Sciascia sn, frazione c.da ciucafa, della superficie commerciale di **136,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Composta, da ingresso , soggiorno con cucina, w.c., bagno ripostiglio due camere , ed balconi posti sul lato nord e sud dell'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo , ha un'altezza interna di 2.85 mt. Identificazioni catastale:

- foglio 21 particella 673 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 135 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo Sciascia, piano: primo, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da costituzione del 08/07/2010 protocollo AG 0216373 in atti dal 08/07/2010 costituzione (n. 2930.1/2010)

Cronistoria dati castali :

- la particella 673 sub 29 - 25 costituzione e tipo mappale del 08/07/2010 protocollo n. AG0216373 in dal 08/07/2010 n(2930.1/2010) , derivano dalla part. 611-620 oggi soppressa. Oggi particella 673.

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

Gli immobili sono identificati come quota n.9 , appartamento censito al c.f. al foglio 21 part. 673 SUB 29 CAT. A/2 - box auto foglio 21 part. 673sub 25 , cat. c/6 , Porto Empedocle.

B

box singolo a Porto Empedocle via Leonardo Sciascia sn, frazione c.da ciucafa, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*****DATO OSCURATO *****)

Box auto.

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

- foglio 21 particella 673 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 114,03 Euro, indirizzo catastale: via Leonerdo Sciascia, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da costituzione del 08/07/2010 in atti dal 08/07/2010 n portocollo AG 0216373 (2930.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 5 piani . Immobile costruito nel 2010.

Gli immobili sono identificati come quota n.9 , appartamento censito al c.f. al foglio 21 part. 673 sub 29 act. A/2 - box auto foglio 21 part. 673sub 25 , cat. c/6 , Porto Empedocle.

Indenticato come quota n.9 del frazionamento del mutuo.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 161.912,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 137.625,34
Data della valutazione:	04/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** 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: 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 con le particelle 611-620 c.t., stipulato il 21/06/2006 a firma del notaio Fabio Cutaia in Agrigento ai nn. 165932 di repertorio, trascritto il 27/06/2011 ad Agrigento ai nn. 17289/11629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale d'obbligo

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 06/12/2006 a firma del Notaio Fabio Cutaia in Agrigento ai nn. 167161 di repertorio, iscritta il 12/12/2006 alla conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 32730/8009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 4.4462.000,00.

Importo capitale: € 2.231.000,00.

Avente per oggetto le originarie particelle di terreno censiti al c.t. al foglio 21 part. 611- 620.

L'ipoteca è stata annotata, * erogazione a saldo del 25/11/2011 ai nn. 24571/2162

* frazionamento in quote del 25/11/2011 ai nn. 24572/2164

* restrizione di beni del 25/11/2011 ai nn. 24573/2164.

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/05/2011 a firma del Notaio Fabio Cutaia in Agrigento ai nn. 174547/26325 di repertorio, iscritta il 21/05/2011 alla conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 11829/1502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 141.845,84.

Importo capitale: € 70.922,92.



Gravente sulle particelle oggetto di pignoramento per il diritto di proprietà superficiaria.

Annotate;

Erogazione a saldo del 02/11/2011 ai nn. 228227/1941

*frazionamento in quote del 02/11/2011 ai nn. 22829/19434

* restrizione beni in data 02/11/2011 ai NN. 22829/19434

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare, trascritto il 01/03/2016 ad Agrigento ai nn. 3076/2665, a favore di ***
DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale pignoramento
immobili.

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 1000/1000, in forza di concessione edilizia (dal 07/09/2009).

Sulla proprietà di diritto di superficie sulle originarie particelle 620-611 (oggi part.673) censite al c.t.
Con concessione edilizia il 06 settembre 2006 trascritta il 6 agosto 2006 ad Agrigento ai nr
23269/15910 e variante in concessione edilizia trascritta ad Agrigento il 16 Giugno 2010 ai nr
14288/10812

Per la quota di 1000/1000, in forza di convenzione edilizia (dal 19/04/2005), con atto stipulato il
14/04/2005 a firma del notaio Cutaia Fabio in Agrigento ai nn. 157986 di repertorio, trascritto il
19/04/2005 alla conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 8688/5883, in forza di
convenzione edilizia.

Sulla proprietà di diritto di superficie sulle originarie particelle 620-611 censite foglio 21 del c.t.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di fusione (dal 11/12/1996 fino al 15/01/1998), con atto stipulato il 19/11/1996 a firma del notaio Giancarlo Paganoni ai nn. 26480/7749 di repertorio, trascritto il 11/12/1996 ad Agrigento ai nn. 20840/18819, in forza di atto di fusione.

La società divenne proprietà delle particelle di terreno n. 411-438 per atto di fusione con la società

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento esproprio (dal 01/04/1998 fino al 14/04/2005), con atto stipulato il 29/12/1997 a firma di dottor Fanara Giuseppe ai nn. 1879 di repertorio, trascritto il 15/01/1998 ad Agrigento ai nn. 639/602, in forza di decreto di trasferimento diritti reali, esproprio.

Detta formalità è stata annotata il 01/04/1998 ai nn. 5185/185. Il comune di Porto Empedocle divenne proprietario sulla particelle 673 ex part. 411 e della particella 620 ex part. 338 in forza di diritti reali a titolo oneroso da parte della società

fabbriche riunite cemento società per azioni Bergamo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3154**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di concessione edilizia per la costruzione di 24 alloggi , nel lotto 2 PEEP/167 di c.da Ciuccafa , distinti in n.3 unità 2/1-2/2-2/3 composto da piano terra e n.4 elevazioni, presentata il 30/03/2003 con il n. prot. 6758/2063 di protocollo

Concessione edilizia N. **4127**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di in variante per la lavori di realizzazione di n. 24 alloggi c.da Ciuccafa, presentata il 18/11/2009 con il n. prot. 16552/7215 di protocollo, rilasciata il 09/06/2010 con il n. 4127 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona zoana PEE /167 C1 zona di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: norme tecniche di attuazione n 42-48

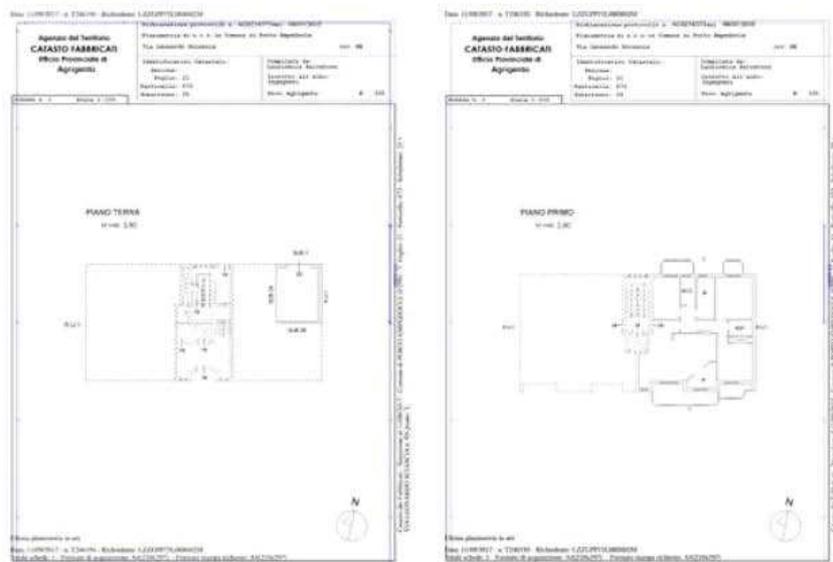
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 VIA LEONARDO SCIASCIA SN, FRAZIONE C.DA CIUCAFA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Porto Empedocle via Leonardo Sciascia sn, frazione c.da ciucafa, della superficie commerciale di **136,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Composta, da ingresso , soggiorno con cucina, w.c., bagno ripostiglio due camere , ed balconi posti sul lato nord e sud dell'appartamento.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo , ha un'altezza interna di 2.85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 673 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 135 mq, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo Sciascia, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 08/07/2010 protocollo AG 0216373 in atti dal 08/07/2010 costituzione (n. 2930.1/2010)

Cronistoria dati castali :

- la particella 673 sub 29 - 25 costituzione e tipo mappale del 08/07/2010 protocollo n. AG0216373 in dal 08/07/2010 n(2930.1/2010) , derivano dalla part. 611-620 oggi soppressa. Oggi particella 673.

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

Gli immobili sono identificati come quota n.9 , appartamento censito al c.f. al foglio 21 part. 673 SUB 29 CAT. A/2 - box auto foglio 21 part. 673sub 25 , cat. c/6 , Porto Empedocle.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona balneare di Porto Empedocle , e Scala dei Turchi.



SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato

al disotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al disotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al disotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COLLEGAMENTI

autostrada di stante ss 640 5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto di stante 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto di stante 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> singola anta battente realizzati in legno massello	medicore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in blocco forato con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco silicato di potassio	medicore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres - balconi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres - ceramico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	medicore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna centrale con rivestimento in marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V-380V	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in con autoclave	medicore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> pannelli radianti i diffusori sono in radianti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>fondazioni:</i> c.a	medicore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	medicore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



strutture verticali: costruite in c.a.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in c.a.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[82,40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 484049 registrata in data 15/01/2018

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	129,00	x	100 %	=	129,00
BALCONI	20,00	x	25 %	=	5,00
area di pertinenza comune	250,00	x	1 %	=	2,50
To tale:	399,00				136,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 15/11/2017

Descrizione: via F. Crispi n. 84 Porto Empedocle 132 mq locali 3 piano

Superfici principali e secondarie: 132



Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.060,61 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2017

Descrizione: quadrilocale in vendita Porto Empedocle 4 piano

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: trilocale in vendita via Sabbarra n. 19 Porto Empedocle

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2017

Descrizione: appartamento in vendita via Firenze n. 6 Porto Empedocle 8 piano

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 773,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CASA.it (16/11/2017)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

IMMOLIARE.IT (16/11/2017)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

OMI GEPOI agenzia delle entrate zoan D3 (16/11/2017)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

agenzie immobiliare Porto Empedocle (16/11/2017)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

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 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) valore unitario
- C) stima dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale

A) 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 superficie di balconi e terrazze patii , giardini

superficie lorda di aree di pertinenze

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono; superficie calpestabile e muri interni 100%
superficie muri perimetrali 50% - Balconi 30% -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 700,00 €/mq max 900,00 €/mq

mmobire.it min 700,00 €/mq max 900,00 €/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 **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 salubrit  buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70

coefficienti di zona che si utilizzer  sono (0,90x 1,00 x1,00,)

Coefficienti intrinseci

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura , rifinitura , qualit  edilizia , e piano.

qualit  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.
luminosit  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 x1,1x1,05 x1,05 x1,05)

D) calcolo valore unitario reale

Il valore ordinario sar  corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta alle caratteristiche medie dei fabbricati del il proprio valore ordinario

Valore unitario reale sar  espresso ;

VU= Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU = euro/mq 925,00 (0,9x1,00 x 1,00 x 1,1 x 1,0 x 0,90 x 1,1x 1,05 x 1,05 x1,05)= €/mq 1042,58

Valore unitario reale sar  di **euro/mq 1042,58** 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: 136,50 x 1.042,58 = 142.312,17

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena propriet ): **€ . 142.312,17**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 142.312,17**

**BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA LEONARDO SCIASCIA SN, FRAZIONE C.DA
CIUCAFA**



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a Porto Empedocle via Leonardo Sciascia sn, frazione c.da ciucafa, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***)DATO OSCURATO (***)

Box auto.

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

- foglio 21 particella 673 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 114,03 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo Sciascia, piano: terra, intestato a (***)DATO OSCURATO (***) , derivante da costituzione del 08/07/2010 in atti dal 08/07/2010 n portocollo AG 0216373 (2930.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 5 piani. Immobile costruito nel 2010.

Gli immobili sono identificati come quota n.9, appartamento censito al c.f. al foglio 21 part. 673 sub 29 act. A/2 - box auto foglio 21 part. 673 sub 25, cat. c/6, Porto Empedocle.

Indenticato come quota n.9 del frazionamento del mutuo.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona balneare di Porto Empedocle, e Scala dei Turchi.





SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autostrada distante ss 640 5 km
- porto di distante 2 km
- porto di distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* ante scorrevoli realizzati in ferro
- pavimentazione interna:* realizzata in marmette di cemento
- rivestimento interno:* posto in box realizzato in intonaco civile rifinitura pareti



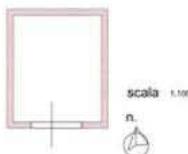
CONSISTENZA:

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	28,00	x	100 %	=	28,00
To tale:	28,00				28,00

box part. 673
sub 25



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 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 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 Casait

I valori desunti sono i seguenti;

OMI min €/mq 600,00 max 800,00 €/mq

casait min 600,00 €/mq max 800,00 €/mq

agenzie imm. min 600,00 €/mq max 800,00 €/mq

Valore unitario medio €/mq 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 700,00 = **19.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.600,00**

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	136,50	0,00	142.312,17	142.312,17
B	box singolo	28,00	0,00	19.600,00	19.600,00
				161.912,17 €	161.912,17 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.912,17**

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: **€. 24.286,83**

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 **€. 137.625,34**



di fatto e di diritto in cui si trova:

data 04/04/2018

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

