

## LOTTO 1

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

**A** **capannone ad uso commerciale** a AGRIGENTO Via Zunica sn, frazione Villaseta, quartiere C.da Zunica, della superficie commerciale di **1.152,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale ad uso commerciale sito in AGRIGENTO in c.da Zunica, è costituito da una corte all'ingresso utile per parcheggio auto, un piano terra rifinito utile ai fini commerciali e un piano primo allo stato grezzo. I locali risultano essere totalmente liberi.

L'immobile censito nel corpo A è censito al foglio 98 particella 560 subalterno 263, mentre la particella 266 è lo spiazzale antistante l'immobile che prende la funzione di parcheggio del capannone ad uso commerciale.

L'immobile ha tutti i 4 lati esterni liberi, ovvero confinanti con una strada pubblica o privata, non presenta un orientamento prevalente. L'altezza di piano è pari a 3.80 m per il piano terra. L'esterno dell'edificio risulta rifinito con piccole aree ammalorate, il prospetto è di colore chiaro. Il piano terra risulta rifinito: pavimentazione in gress porcellanato, muri interni rifiniti con tinteggiatura su gesso, gli infissi in alluminio con taglio termico e doppio vetro con avvolgibile esterno metallico, l'impianto elettrico presente e a norma, le porte di ingresso e interne con antipanico e resistenti al fuoco, non è presente l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, infine è presente ma da riqualificare l'impianto antincendio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 380. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 560 sub. 263 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 7.716,00 Euro, indirizzo catastale: c.da Zunica, sn, piano: T, intestato a A [REDACTED]
- foglio 98 particella 560 sub. 266 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: c.da Zunica snc, piano: T, intestato a [REDACTED] AGRIGENTO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**A.1** **altro terreno**, composto da corte per parcheggio auto, sviluppa una superficie commerciale di **59,35** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 560 sub. 266 (catasto terreni), superficie 0, indirizzo catastale: via Zunica, piano: T

circa 40 posti auto

**B** **rustico** a AGRIGENTO Via Zunica sn, frazione Villaseta, quartiere C.da Zunica, della superficie commerciale di **1.111,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale rustico sito in AGRIGENTO in c.da Zunica piano primo, è costituito da una corte all'ingresso utile per parcheggio auto, un piano terra rifinito utile ai fini commerciali e un piano primo allo stato grezzo. I locali risultano essere totalmente liberi.

L'immobile censito nel corpo B è censito al foglio 98 particella 560 subalterno 270, mentre la particella 266 è lo spiazzale antistante l'immobile che prende la funzione di parcheggio del capannone ad uso commerciale.

L'immobile ha tutti i 4 lati esterni liberi, ovvero confinanti con una strada pubblica e privata, non presenta un orientamento prevalente. L'altezza di piano è pari a 3.80 m per il piano terra e 2.80 per il

---

primo piano. L'esterno dell'edificio risulta rifinito con piccole aree ammalorate, il prospetto è di colore chiaro.

Il primo piano dell'immobile risulta totalmente allo stato grezzo: non è presente la rifinitura delle pareti, non è presente la pavimentazione e non è presente alcun impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 560 sub. 270 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: c.da Zunica, sn, piano: 1, intestato a [REDACTED] sede in AGRIGENTO
- foglio 98 particella 560 sub. 266 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: c.da Zunica, piano: T, intestato a [REDACTED] AGRIGENTO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**B.2 altro terreno**, composto da corte di accesso per uso parcheggio, sviluppa una superficie commerciale di **59,15** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 560 sub. 266 (catasto terreni), superficie 0, piano: T

disponibili circa 40 posti macchina

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.264,55 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	118,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 940.083,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 799.071,07
Data della valutazione:	05/07/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

immobili appartengono alla [REDACTED] la piena proprietà 1/1 sui fabbricati commerciali in Agrigento Foglio 98 part 560 subalterno 263, 270 e 266

## 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.*

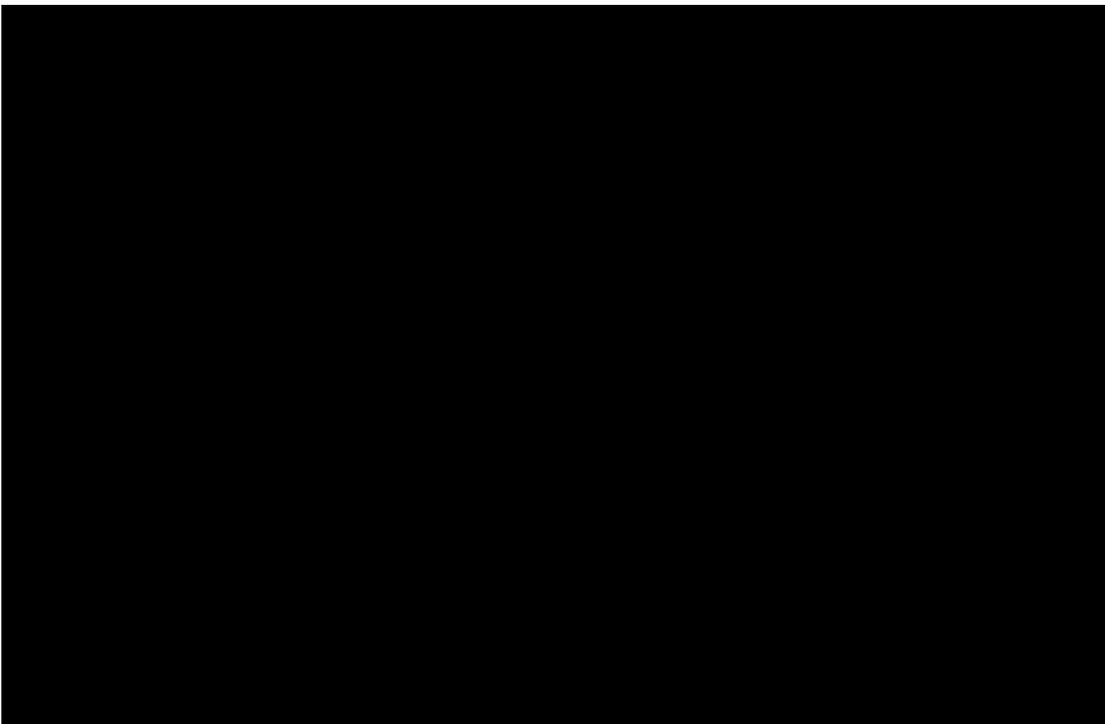
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

---

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

*4.2.1. Iscrizioni:*



*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

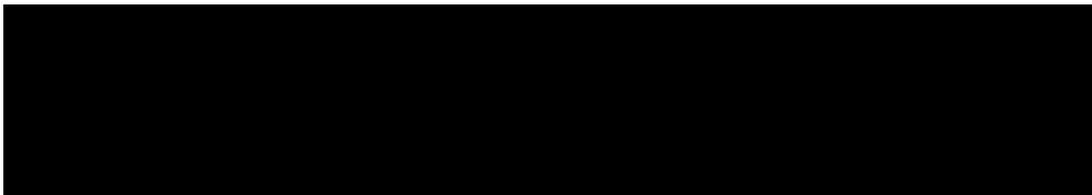
*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**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:**



**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

---

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **109/2000** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di per l'esecuzione dei lavori conformi al progetto presentato, presentata il 03/02/2000 con il n. 4568 di protocollo, rilasciata il 21/07/2000

Concessione edilizia N. **77/2002** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di per l'esecuzione dei lavori conformi al progetto presentato - variante alla concessione 109/2000, presentata il 23/04/2001 con il n. 10135 di protocollo, rilasciata il 23/07/2002

Concessione edilizia N. **61/2005** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di per l'esecuzione dei lavori conformi al progetto presentato - variante alla concessione 109/2000, presentata il 19/12/2001 con il n. 54064 di protocollo, rilasciata il 29/08/2005, agibilità del 16/10/2008 con il n. 133 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al Piano Terra costituito da un'ampio locale con annessi wc

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con DDG n. 1106 del 28/10/2009, l'immobile ricade in zona B 2.1 Monserrato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vincoli di cui alla tabella n°7 della Legge 47/85:10 - Sismico

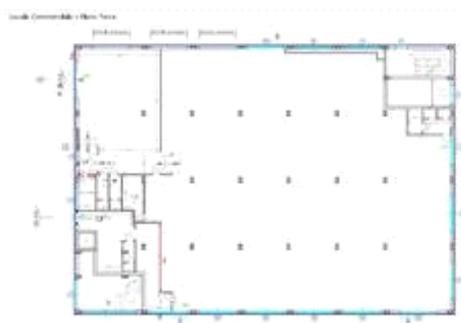
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

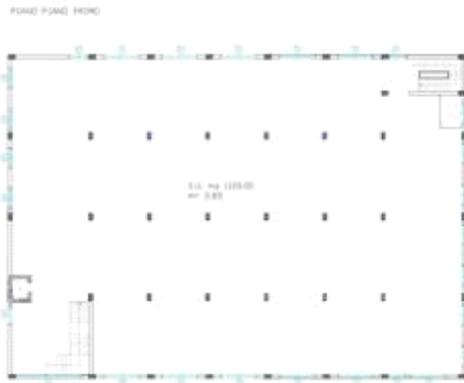
L'immobile risulta **conforme**.



concessione 61/2005



stato di fatto piano terra



stato di fatto piano primo

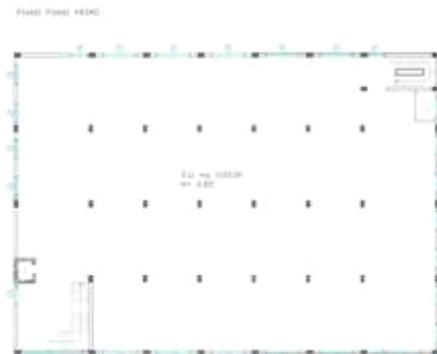
## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Per l'immobile del piano primo non è stata comunicata alcuna dichiarazione all'agenzia delle entrate, sezione territorio, in quanto è allo stato grezzo e "in corso di costruzione"



pianta piano terra catasto



pianta piano terra stato di fatto

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN AGRIGENTO VIA ZUNICA SN, FRAZIONE VILLASETA, QUARTIERE C.DA ZUNICA

## CAPANNONE AD USO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone ad uso commerciale** a AGRIGENTO Via Zunica sn, frazione Villasetta, quartiere C.da Zunica, della superficie commerciale di **1.152,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Locale ad uso commerciale sito in AGRIGENTO in c.da Zunica, è costituito da una corte all'ingresso utile per parcheggio auto, un piano terra rifinito utile ai fini commerciali e un piano primo allo stato grezzo. I locali risultano essere totalmente liberi.

---

L'immobile censito nel corpo A è censito al foglio 98 particella 560 subalterno 263, mentre la particella 266 è lo spiazzale antistante l'immobile che prende la funzione di parcheggio del capannone ad uso commerciale.

L'immobile ha tutti i 4 lati esterni liberi, ovvero confinanti con una strada pubblica o privata, non presenta un orientamento prevalente. L'altezza di piano è pari a 3.80 m per il piano terra. L'esterno dell'edificio risulta rifinito con piccole aree ammalorate, il prospetto è di colore chiaro. Il piano terra risulta rifinito: pavimentazione in gress porcellanato, muri interni rifiniti con tinteggiatura su gesso, gli infissi in alluminio con taglio termico e doppio vetro con avvolgibile esterno metallico, l'impianto elettrico presente e a norma, le porte di ingresso e interne con antipanico e resistenti al fuoco, non è presente l'impianto di riscaldamento e raffrescamento, infine è presente ma da riqualificare l'impianto antincendio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.80. Identificazione catastale:

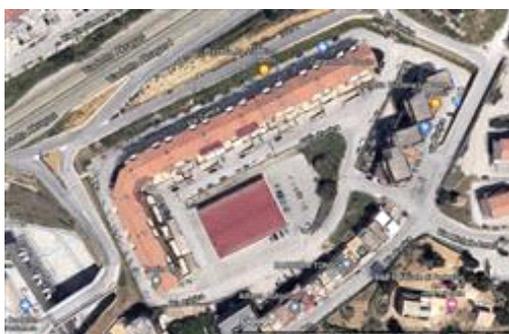
- foglio 98 particella 560 sub. 263 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 7.716,00 Euro, indirizzo catastale: c.da Zunica, sn, piano: T, intestato a [REDACTED] DE [REDACTED]
- foglio 98 particella 560 sub. 266 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: c.da Zunica snc, piano: T, intestato a [REDACTED] n [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono la zona è ricca di servizi privati e pubblici). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna attrazione storica e paesaggistica nelle vicinanze.



SERVIZI

campo da calcio

centro commerciale

farmacie

vigili del fuoco

piscina

campo da tennis

scuola media superiore



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:



luminosità:	ottimo	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dalla ricerca sugli immobili è stato presentato un'attestato di prestazione energetica in data 13.10.2008 a firma dell'ing. Pullara, visto che il certificato ha una durata di 10 anni questo necessita di un rinnovo. Il CTU in quanto tecnico abilitato alla produzione dell'APE e all'invio presso il catasto regionale della certificazione energetica, ha riaggiornato il catalogo inviando nuova attestazione dell'immobile

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> realizzato in ferro con apertura scorrevole	al di sopra della media	
<i>infissi esterni:</i> alluminio a taglio termico con doppio vetro realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi interni:</i> aperture antipanico e resistenti al fuoco	buono	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in doppia falda con pannelli prefabbricati coibentati	buono	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto con mattonelle drenanti nell'area di parcheggio	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gress porcellanato	buono	
<i>pareti esterne:</i> costruite in prospetto completo con coibentazione in nessuna	buono	

Degli Impianti:

<i>antincendio:</i> è conforme ma è da diversi anni che non viene utilizzato, manca la pompa esterna	nella media	
<i>montacarichi:</i> è previsto il vano "montacarichi" ma non è installato alcun elevatore	scarso	
<i>elettrico:</i> impianto esistente ma intero stabile non utilizzato da diversi anni	nella media	
<i>idrico:</i> impianto esistente ma intero stabile non utilizzato da diversi anni	nella media	
<i>termico:</i> non presente	pessimo	
<i>fognatura:</i> presente la raccolta delle acque esterne e l'impianto fognario interno ed esterno, impianto esistente ma intero stabile non utilizzato da diversi anni	nella media	



raccolta acque esterne



pavimentazione esterna con presenza di pavimenti drenanti (coperti dalla vegetazione)



infissi in alluminio taglio termico e cassone con avvolgibile in materiale metallico



impianto di illuminazione



porte di ingresso antipanico e rifinitura pareti



vista esterna 3D

CLASSE ENERGETICA:



[113.6116 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 801618 registrata in data 04/07/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area espositrice	897,00	x	100 %	=	897,00
bagno disabili	4,42	x	100 %	=	4,42
bagno 1	1,50	x	100 %	=	1,50
bagno 2	1,40	x	100 %	=	1,40
antibagno	5,00	x	100 %	=	5,00

area macelleria	24,80	x	100 %	=	24,80
bagno macelleria	1,30	x	100 %	=	1,30
antibagno macelleria	2,60	x	100 %	=	2,60
area ricevimento carni	26,90	x	100 %	=	26,90
area lavorazione gastronomica	10,60	x	100 %	=	10,60
spogliatoio uomini	3,47	x	100 %	=	3,47
spogliatoio uomini	3,47	x	100 %	=	3,47
bagno spogliatoi uomini	1,43	x	100 %	=	1,43
spogliatoio donne	3,47	x	100 %	=	3,47
bagno spogliatoio donne	1,43	x	100 %	=	1,43
vano tecnico zona spogliatoio	7,43	x	100 %	=	7,43
corridoio spogliatorio	23,36	x	100 %	=	23,36
locale filtro accesso spogliatorio	7,00	x	100 %	=	7,00
area movimentazione merci	126,40	x	100 %	=	126,40
<b>Totale:</b>	<b>1.152,98</b>				<b>1.152,98</b>



*planimetria stato di fatto piano terra*



*misurazione area corte esterna*

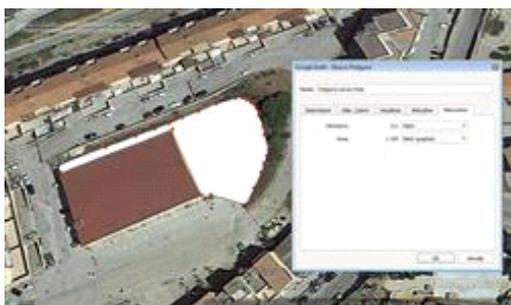
#### **ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da corte per parcheggio auto, sviluppa una superficie commerciale di **59,35** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 560 sub. 266 (catasto terreni), superficie 0, indirizzo catastale: via Zunica, piano: T

circa 40 posti auto



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare Capellupo Agrigento (02/07/2021)

Valore minimo: 600,00

Immobiliare Moncada Agrigento (02/07/2021)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 550,00

Carlo Curto Agenzia Immobiliare (02/07/2021)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 750,00

Progenius Agenzia immobiliare (02/07/2021)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Messina servizi immobiliari Di Martino Messina (02/07/2021)

Valore minimo: 500,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima per comparazione indiretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione, ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)

Caratteristiche di posizione: (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)

Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc.)

Caratteristiche produttive.

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle

diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

#### CONSULENTI IMMOBILIARI CONSULTATI

Per l'analisi del più probabile valore di mercato e la ricerca dei coefficienti utili ad omogeneizzare i risultati ottenuti è necessaria la consulenza di un esperto estimatore e conoscitore del mercato in analisi.

Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2019)"

Con i consulenti immobiliari sono state effettuate diverse valutazioni, in primis i dati storici delle compravendite effettuate nella zona, successivamente, è stato valutato il bene di riferimento. Il più probabile valore di mercato nasce dalla competenza ed esperienza dei consulenti immobiliari intervistati. Dopo un incontro diretto presso i loro uffici, le agenzie immobiliari intervistate, hanno rilasciato per mezzo mail i valori del più probabile valore di mercato per un immobile ristrutturato e da ristrutturare sito in un'area simile del Comune di Favara, inoltre di un immobile ad uso garage/magazzino, per ognuno di questa tipologia è stato fornito il più probabile valore di locazione, di seguito riassunti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.152,98	x	570,00	=	<b>657.198,60</b>
Valore superficie accessori:	59,35	x	570,00	=	<b>33.829,50</b>
					<b>691.028,10</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione del 5% per la difficoltà di accesso all'immobile, vista la natura commerciale tale decurtazione è di fondamentale importanza	-34.551,41

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 656.476,69</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 656.476,69</b>

BENI IN AGRIGENTO VIA ZUNICA SN, FRAZIONE VILLASETA, QUARTIERE C.DA ZUNICA

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO B

**rustico** a AGRIGENTO Via Zunica sn, frazione Villaseta, quartiere C.da Zunica, della superficie commerciale di **1.111,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Locale rustico sito in AGRIGENTO in c.da Zunica piano primo, è costituito da una corte all'ingresso utile per parcheggio auto, un piano terra rifinito utile ai fini commerciali e un piano primo allo stato grezzo. I locali risultano essere totalmente liberi.

---

L'immobile censito nel corpo B è censito al foglio 98 particella 560 subalterno 270, mentre la particella 266 è lo spiazzale antistante l'immobile che prende la funzione di parcheggio del capannone ad uso commerciale.

L'immobile ha tutti i 4 lati esterni liberi, ovvero confinanti con una strada pubblica e privata, non presenta un orientamento prevalente. L'altezza di piano è pari a 3.80 m per il piano terra e 2.80 per il primo piano. L'esterno dell'edificio risulta rifinito con piccole aree ammalorate, il prospetto è di colore chiaro.

Il primo piano dell'immobile risulta totalmente allo stato grezzo: non è presente la rifinitura delle pareti, non è presente la pavimentazione e non è presente alcun impianto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 560 sub. 270 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: c.da Zunica, sn, piano: 1, intestato a [REDACTED]
- foglio 98 particella 560 sub. 266 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: c.da Zunica, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono la zona è ricca di servizi privati e pubblici). Il traffico

nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna attrazione storica e paesaggistica nelle vicinanze.



SERVIZI

campo da calcio

centro commerciale

farmacie

vigili del fuoco

piscina

campo da tennis

scuola media superiore



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

negli edifici in fase di definizione non è possibile poter effettuare una simulazione per la determinazione della classe energetica

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* realizzato in ferro con apertura scorrevole

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* non esistenti realizzati in sono stati tamponati con dei forati, ma sono previsti dai progetti approvati

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in doppia falda con pannelli prefabbricati coibentati

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*montacarichi:* è previsto il vano "montacarichi" ma non è installato alcun elevatore

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura:* presente la raccolta delle acque esterne e l'impianto fognario interno ed esterno, impianto esistente ma intero stabile non utilizzato da diversi anni

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*ascensore:* previsto il vano ascensore

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



*raccolta acque esterne*



*pavimentazione esterna con presenza di pavimenti drenanti (coperti dalla vegetazione)*



*predisposizione per il vano ascensore*



*finestre primo piano tamponate*



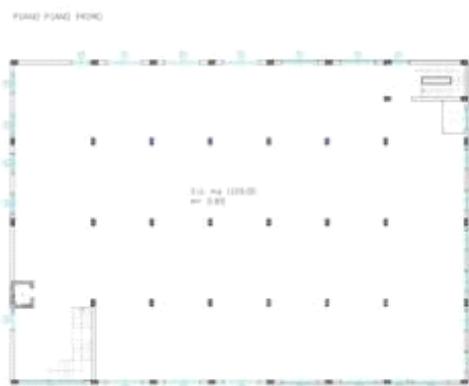
vista 3D dell'immobile

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area rustico	1.103,00	x	100 %	=	1.103,00
vano scala da parcheggio interno	44,00	x	10 %	=	4,40
vano ascensore	6,50	x	10 %	=	0,65
vano scala accesso strada pubblica	32,50	x	10 %	=	3,25
vano montacarichi interno	2,70	x	10 %	=	0,27
<b>Totale:</b>	<b>1.188,70</b>				<b>1.111,57</b>



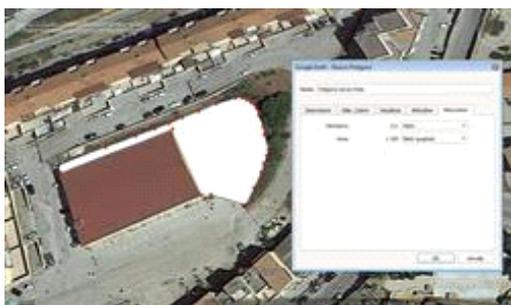
**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da corte di accesso per uso parcheggio, sviluppa una superficie commerciale di **59,15 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 89 particella 560 sub. 266 (catasto terreni), superficie 0, piano: T

disponibili circa 40 posti macchina



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare Capelluto Agrigento (05/07/2021)

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 280,00

Immobiliare Moncada Agrigento (05/07/2021)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 250,00

Carlo Curto Agenzia Immobiliare (05/07/2021)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 350,00

Progenius Agenzia immobiliare (05/07/2021)

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 280,00

Messina servizi immobiliare Di Martino Messina (05/07/2021)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 230,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima per comparazione indiretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione, ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)

Caratteristiche di posizione: (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)

Caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli

impianti tecnologici, etc.)

I Caratteristiche produttive.

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

#### CONSULENTI IMMOBILIARI CONSULTATI

Per l'analisi del più probabile valore di mercato e la ricerca dei coefficienti utili ad omogeneizzare i risultati ottenuti è necessaria la consulenza di un esperto estimatore e conoscitore del mercato in analisi.

Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2019)"

Con i consulenti immobiliari sono state effettuate diverse valutazioni, in primis i dati storici delle compravendite effettuate nella zona, successivamente, è stato valutato il bene di riferimento. Il più probabile valore di mercato nasce dalla competenza ed esperienza dei consulenti immobiliari intervistati. Dopo un incontro diretto presso i loro uffici, le agenzie immobiliari intervistate, hanno rilasciato per mezzo mail i valori del più probabile valore di mercato per un immobile ristrutturato e da ristrutturare sito in un'area simile del Comune di Favara, inoltre di un immobile ad uso garage/magazzino, per ognuno di questa tipologia è stato fornito il più probabile valore di locazione, di seguito riassunti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.111,57	x	255,00	=	<b>283.450,35</b>
Valore superficie accessori:	59,15	x	255,00	=	<b>15.083,25</b>
					<b>298.533,60</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione del 5% per la difficoltà di accesso all'immobile, vista la natura commerciale tale decurtazione è di fondamentale importanza	-14.926,68

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 283.606,92**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 283.606,92**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>cons. accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	capannone ad uso commerciale	1.152,98	59,35	656.476,69	656.476,69
B	rustico	1.111,57	59,15	283.606,92	283.606,92
				<b>940.083,62 €</b>	<b>940.083,62 €</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: **€ 940.083,62**

#### **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: **€ 141.012,54**

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: **€ 799.071,07**

data 05/07/2021

il tecnico incaricato  
DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO