



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

250/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Andrea Illuminati

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

arch. VINCENZO LIUZZI

CF: LZZVCN71M23B602B
con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11
telefono: 0922738565
email: liuzzi_vincenzo@libero.it
PEC: vincenzo.liuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 250/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a Naro, frazione c.da Messer Rinaldo, della superficie commerciale di mq. **141,39** per la quota di 1000/1000 di proprietà superficiaria:

- * 500/1000 di piena proprietà (superficiaria) (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (superficiaria) (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da ingresso corridoio, ripostiglio, cucina, soggiorno, w.c. bagno, tre camere da letto, e da due balconi posti sul prospetto nord e due balconi posti sul prospetto sud; costituisce stabile pertinenza dell'appartamento la cantina di mq. 4 al piano terra. L'appartamento confina con sottotetto palazzina B, con vano ascensore e con terreno residuo della costruzione.

Con pertinenza di box (garage) per la quota di 1000/1000 di proprietà superficiaria in favore di [REDACTED] ubicato al piano terra dello stesso edificio, individuato come Palazzina C.

A [REDACTED] detti immobili sono pervenuti, per averli edificati nell'ambito della realizzazione di un più vasto Piano di Edilizia economico Popolare (P.E.E.P), con il quale il comune di Naro assegnava alla predetta cooperativa il diritto di superficie ad aedificandum su un'area edificabile, cesita al al c.f.al foglio 84, particella 465 (ente urbano) generata, tale particella, dalla soppressione e fusione, coi vari frazionamenti, delle originarie particelle 332,334,337,340,343.

I terreni o particelle, sono stati espropriati con decreto del 22/11/1998 repertorio n.170, trascritto il 12/01/1999 ai nn. 474/429 con il quale decreto, è stata espropriata la originaria particella 332 del foglio di mappa 84.

Le originarie particelle n. 334 e 337 del foglio di mappa 84 sono state espropriate con decreto del 22/12/1998 repertorio n. 170, trascritto il 12/01/1996 ai nn. 473/428.

Infine le originarie particelle 340-343 del foglio di mappa 84 sono state espropriate con decreto del 22/12/1998 repertorio n.170, trascritto il 12/01/1999 ai nn. 475/430.

Il predetto appezzamento di terreno era pervenuto al [REDACTED] con atto di convenzione del 26/02/1996, atto ricevuto dal notaio Fabio Cutaia, repertorio 842381, atto trascritto il 28/02/1996 ai nn. 3697/3343.

Identificazione catastale:

- foglio 84 particella 465 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 402,84, indirizzo catastale: contrada Messer Rinaldo piano : T-3 edificio C. piano: terzo, intestato: a *** DATO OSCURATO *** (derivante da costituzione del 14/04/2000 protocollo 50597 in atti dal 20/04/2000). Confina con autorimessa terzi e da due lati con terreno residuo della costruzione.

B

box singolo pertinenziale a Naro, frazione c.da Messer Rinaldo, della superficie commerciale di mq. **31,00** per la quota di :

- 1000/1000 di proprietà superficiaria [REDACTED]

Il box auto pertinenziale si trova in discreto stato di vetustà e di conservazione edilizia. Il pavimento è in marmette di cemento, i muri sono rifiniti con intonaco civile in calce, l'infisso di accesso ha un

meccanismo di apertura ad anta scorrevole reallizzato in lamiera.

Identificazione catastale:

- foglio 84 particella 465 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 22 rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: contrada Messer Rinaldo, piano: terra,
-
- intestato a: *** DATO OSCURATO ***
-
- *** DATO OSCURATO ** [REDACTED] proprietà superficaria per 1000/1000 in regime di comunione dei beni
- (derivante VOLTURA D'UFFICIO del 28/11/2002 protocollo n. AG0068302 in atti dal 11/09/2019 Registrazione: Sede: ALL. DITTA (n. 9967.1/2019)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,39 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:	€ 130.036,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.531,01
Data della valutazione:	20/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area, stipulato il 01/09/2017 a firma di notaio Fabio Cutaia ai nn. r. [REDACTED] di repertorio, trascritto [REDACTED] a Agrigento ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione vincolo di destinazione del 05/12/1996.

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/08/2017 a firma di notaio Fabio Cutaia ai nn. rep. 91879 di repertorio, iscritta [REDACTED] a Agrigento ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: €4.944.000,00

Importo capitale: €2.060.000,00

Ipoteca che grava per il diritto di proprietà superficiale sui terreno censiti in catasto al foglio 84, particelle 332, 334, 337,3 40, 343 sulle quali insiste il fabbricato. Detta ipoteca risulta annotata in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] erogazione a saldo in data 23/05/2001 ai nn. [REDACTED] frazionamento di mutuo in n. 20 quote.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/03/1999 a firma di notaia Fabio Cutaia ai nn. rep. 106975 di repertorio, iscritta [REDACTED] a Agrigento ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: £ 864.000.000

Importo capitale: £ 432.000.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto i [REDACTED] a Agrigento ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare tribunale di Agrigento, repertorio n. 1567/2015.

pignoramento, trascritto i [REDACTED] a Agrigento ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Agrigento, repertorio n. 3112/2016.

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 500/1000 ciascuno, in forza di proprietà superficiale (dal 09/01/2002), con atto stipulato il 03/01/2002 a firma di notaio Fabio Cutaia ai nn. rep. [REDACTED] di repertorio, trascritto [REDACTED] a Agrigento ai nn. [REDACTED] in forza di proprietà superficiale. Tale assegnazione avveniva da potere dell: [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di convezione (dal 28/02/1996 fino al 09/01/2002), con atto stipulato il 26/02/1996 a firma di notaio Fabio Cutaia ai nn. re [REDACTED] di repertorio, trascritto il

[REDACTED] a Agrigento ai n. [REDACTED] in forza di atto di convezione.

Detti immobili erano pervenuti, per averli edificati nel ambito della realizzazione P.E.E.P. (contrada Messer Rinaldo) con il quale il comune di Naro assegnava alla predetta cooperativa il diritto di superficie ad aedificandum su un' area edificabile censita al c.f al foglio 84 particella 465(ente urbano) derivante, tale particella dalla soppressione e fusione, delle originarie particelle 332, 334, 337, 340,343. I terreni sono stati espropriati con decreto del 22/11/1998 repertorio n.170 trascritti il 12/01/1999, ai nn. 474/429 -473/428 -475/430.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **51/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di costruzione n. 20 alloggi sociali (ai sensi della legge regionale n.79 del 20/12/1975) nel P.E.E.P. di contrada Messer Rinaldo, variante alla concessione edilizia n. **132/96** , presentata il 29/03/1999 con il n. 39/99 di protocollo, rilasciata il 13/07/1999 con il n. 51/99 di protocollo, agibilità del 16/04/1999.

Il titolo è riferito solamente ad agibilità parziale(si riferisce all'edificio A dei tre edifici realizzati dalla cooperativa edilizia). La costruzione è stata realizzata in anni dal 1999 al 2001.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

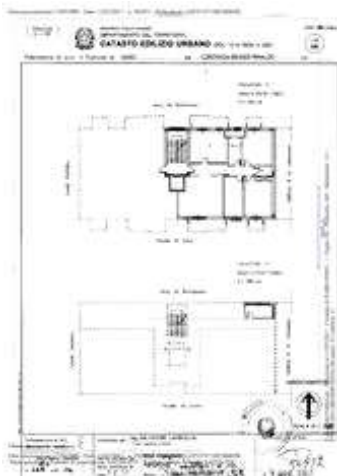
PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del 2002 del comune di Naro, l'immobile ricade in zona P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica e Popolare). Norme tecniche di attuazione ed indici: zona omogenea "C1"(zona di espansione edilizia).

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 NARO VIA EURIPIDE 35 -28, FRAZIONE C.DA MESSER RINALDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a Naro, frazione c.da Messer Rinaldo, della superficie commerciale di mq.**141,39** per la quota di 1000/1000 di proprietà superficaria:

- * 500/1000 di piena proprietà (superficiaria) (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (superficiaria) (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da ingresso corridoio, ripostiglio, cucina, soggiorno, w.c. bagno, tre camere da letto, e da due balconi posti sul prospetto nord e due balconi posti sul prospetto sud;costituisce stabile pertinenza dell'appartamento la cantina di mq. 4 al piano terra. L'appartamento confina con sottotetto palazzina B, con vano ascensore e con terreno residuo della costruzione.

Con pertinenza di box (garage) per la quota di 1000/1000 di proprietà superficaria in favore di [REDACTED] ubicato al piano terra dello stesso edificio, individuato come Palazzina C.

Al [REDACTED] detti immobili sono pervenuti, per averli edificati nell' ambito della realizzazione di un più vasto Piano di Edilizia economico Popolare (P.E.E.P), con il quale il comune di Naro assegnava alla predetta cooperativa il diritto di superficie ad aedificandum su un' area edificabile, cesita al al c.f.al foglio 84, particella 465 (ente urbano) generata, tale particella, dalla soppressione e fusione, coi vari frazionamenti, delle originarie particelle 332,334,337,340,343.

I terreni o particelle, sono stati espropriati con decreto del 22/11/1998 repertorio n.170, trascritto il 12/01/1999 ai nn. 474/429 con il quale decreto, è stata espropriata la originaria particella 332 del foglio di mappa 84.

Le originarie particelle n. 334 e 337 del foglio di mappa 84 sono state espropriate con decreto del 22/12/1998 repertorio n. 170, trascritto il 12/01/1996 ai nn. 473/428.

Infine le originarie particelle 340-343 del foglio di mappa 84 sono state espropriate con decreto del 22/12/1998 repertorio n.170, trascritto il 12/01/1999 ai nn. 475/430.

Il predetto appezzamento di terreno era pervenuto al [REDACTED] con atto di convenzione del 26/02/1996, atto ricevuto dal notaio Fabio Cutaia, repertorio 842381, atto trascritto il 28/02/1996 ai nn. 3697/3343.

Identificazione catastale:

- foglio 84 particella 465 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 402,84, indirizzo catastale: contrada Messer Rinaldo piano : T-3 edificio C. piano: terzo, intestato: a *** DATO OSCURATO *** (derivante da costituzione del 14/04/2000 protocollo 50597 in atti dal 20/04/2000). Confina con autorimessa terzi e da due lati con terreno residuo della costruzione.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in aree agricole (il più importante centro limitrofo è Canicattì). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le attrazioni storico paesaggistiche presenti sono: Valle dei templi di Agrigento e castello Normanno di Naro.



SERVIZI

- polizia
- farmacie
- scuola elementare



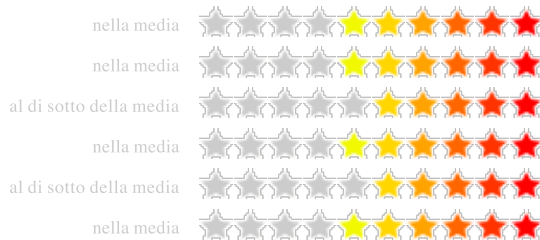
COLLEGAMENTI

- superstrada distante km 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


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





servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media 

infissi interni: anta singola battente realizzati in legno massello al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco in silicati di potassio al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in gres - balconi al di sotto della media 


pavimentazione interna: realizzata in gres ceramico nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica nella media 


rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica al di sotto della media 


scale: centrale con rivestimento in marmo al di sotto della media 


Degli Impianti:

ascensore: al di sotto della media 

citofonico: audio nella media 

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


fognatura: scarico tubi pvc e collettori di ricevimento a terra la rete di smaltimento è realizzata in pubblica al di sopra della media 

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in pubblica gestione privata nella media 

termico: autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in pannelli radianti caloliferi al di sotto della media 

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in c.a al di sotto della media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera nella media 

strutture verticali: costruite in c.a. nella media 

travi: costruite in c.a. nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[169,20 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 466608 registrata in data 02/09/2017

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	135,00	x	100 %	=	135,00
balconi	21,30	x	30 %	=	6,39
Totale:	156,30				141,39

planimetria



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico mono parametrico.

Preliminarmente, si precisa che in caso di concessione permanente, il diritto del superficiario coincide con la piena proprietà dell'immobile, difatto 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 equivalente

al valore di mercato del fabbricato VM.

VDS = VM

Stima valore di mercato con 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 dati dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

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

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

- A) determinazione della superficie commerciale
- B) determinazione del valore unitario
- C) individuazione dei coefficienti di differenziazione
- d) calcolo del valore reale

A) superficie commerciale;

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

la superficie netta calpestabile

la superficie dei muri interni

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

le superfici di balconi e terrazze, patii, giardini

la superficie lorda di aree di pertinenza

Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale sono; superficie calpestabile e muri interni il 100%

superficie muri perimetrali il 50% - Balconi il 30% - il 50 % dei 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 quali Immobiliare.it e Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI min 400,00 €/mq max 650,00 €/mq

Immobiliare .it min 400,00 €/mq max 600,00 €/mq

Casa.it min 400,00 €/mq max 600,00 €/mq

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 650,00

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 (o di zona).

Tenuto conto che l'immobile è ubicato in una zona semi periferica di nuova edificazione con dei servizi limitati.

zona centrale 1,00 semi centrale 0,90 periferica 0,80 degradate 0,70

ceto sociale alto 1,10 medio 1,00 degradato 0,80

arredo urbano e salubrità buono 1,10 normale 1,00 scarso 0,90 problematico 0,70

I coefficienti di zona che si utilizzeranno sono (0,80 x 1,00 x 1,00)

Coefficienti intrinseci.

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile, nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e

di piano.

qualità edilizia	signorile 1,20	civile buono 1,10	normale 1,00
piano	piano superiori con ascensore 1,00		
dimensioni	monolocali 1,20	bilocali <70 mq	grandi dimensioni >120 mq 0,90
manutenzione	20-40 anni ottimo 1,10 normale 1,00 scadente 1,00		
luminosità	soleggiato buona parte del giorno coefficiente 1,10		
veduta esterna	coefficiente 1,15		
Impianto autonomo di riscaldamento	coefficiente 1,15		

I Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono (1,10 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,10 x 1,15 x 1,15).

D) calcolo valore unitario reale

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

Il Valore unitario reale sarà determinato ;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

$$VU = \text{euro/mq } 650,00 (0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,15 \times 1,15) = \text{€mq } 832,65$$

Il Valore unitario reale individuato è di euro/mq 832,65, laddove si è tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona, ove lo stesso è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale: } 141,39 \quad \times \quad 832,00 \quad = \quad \mathbf{117.636,48}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 117.636,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 117.636,48**

BENI IN NARO VIA EURIPIDE 35 -28, FRAZIONE C.DA MESSER RINALDO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo pertinenziale a Naro, frazione c.da Messer Rinaldo, della superficie commerciale di mq. **31,00** per la quota di :

- 1000/1000 di proprietà superficiale [REDACTED]

Il box auto pertinenziale si trova in discreto stato di vetustà e di conservazione edilizia. Il pavimento è in marmette di cemento, i muri sono rifiniti con intonaco civile in calce, l'infisso di accesso ha un meccanismo di apertura ad anta scorrevole reallizzato in lamiera.

Identificazione catastale:

- **foglio 84 particella 465 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe**

3, consistenza mq. 22 rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: contrada Messer Rinaldo, piano: terra,

-
- intestato a: *** DATO OSCURATO ***
-
- *** DATO OSCURATO ** [REDACTED] proprietà superficciaria per 1000/1000 in regime di comunione dei beni
- (derivante *VOLTURA D'UFFICIO del 28/11/2002 protocollo n. AG0068302 in atti dal 11/09/2019 Registrazione: Sede: ALL. DITTA (n. 9967.1/2019)*)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in aree agricole (il più importante centro limitrofo è Canicatti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le attrazioni storico paesaggistiche presenti sono: Valle dei templi di Agrigento e castello Normanno di Naro.



SERVIZI

polizia
farmacie
scuola elementare



COLLEGAMENTI

superstrada distante km 5

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante scorrevoli realizzati in ferro nella media 

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento al di sopra della media 

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in c.a. nella media 

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

strutture verticali: costruite in c.a. nella media 

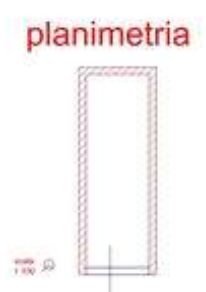
travi: costruite in c.a. al di sopra della media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	22,00	x	100 %	=	22,00
vano	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	31,00				31,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

immobiliare.it (31/08/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

omi (31/08/2017)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 400,00

agenzie immobiliare di Naro (31/08/2017)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di mercato del box magazzino pertinenziale.

SVILUPPO E VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico del 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 insiste; pertanto il valore del diritto di superficie VDS sarà equivalente

al valore di mercato del fabbricato VM.

VDS = VM

Stima del valore di mercato con procedimento sintetico del valore medio.

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.

B) valore unitario medio

per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come OMI dell'Agenzia dell'Entrate o operatori specializzati quali immobiliare.it e casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI min €/mq 300,00 max 450,00 €/mq

Immobiliare it min 300,00 €/mq max 450,00 €/mq

Il Valore unitario medio individuato è €/mq 400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 400,00 = **12.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **12.400,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **12.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	141,39	0,00	117.636,48	117.636,48
B	box singolo	31,00	0,00	12.400,00	12.400,00
				130.036,48 €	130.036,48 €

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: € **130.036,48**

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: € **19.505,47**

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: € **110.531,01**

data 20/05/2021

il tecnico incaricato
arch. VINCENZO LIUZZI