



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 12/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Cattleya mortgage Finance srl

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa R. Musumeci

CUSTODE:

Avv. Ciancimino Valeria

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**Geometra Giuseppe Liuzzi**

CF:LZZGPP75L08B602M

con studio in CANICATTI' (AG) via togliaiti n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2020

# LOTTO 1

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

**A**

appartamento ad AGRIGENTO via Cutaia 7, della superficie commerciale di 108,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

composto da un atrio interno d'ingresso, soggiorno , cucina due bagni e due camere , balconi con prospetto su corso Garibaldi e accesso all'appartamento dalla via Cutaia.

L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione e vetustà , i muri perimetrali costruiti in muratura sono soggetti ad umidità ascendente , per capillarità all'interno dei pori della struttura muraria. Si accede all'appartamento dalla via Cutaia , per mezzo di un atrio interno per mezzo del quale si giunge all'interno dell'immobile, che gode anche di un prospetto sulla via Garibaldi ( lato sud) con balcone.

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

- *foglio 142 particella 493 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 103 mq, rendita 146,42 Euro, indirizzo catastale: VIA CUTAIA n. 7, piano: terra,*
- *intestato a; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987*

*L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra . Immobile costruito nel 1938 ristrutturato nel 2007.*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>108,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.497,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 85.422,96</b>
Data della valutazione:	<b>06/04/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

*Iscrizioni:*

***ipoteca volontaria attiva, stipulata il 28/04/2010 a firma del notaio Giuseppe Fanara ai nn. 14147 di repertorio, iscritta il 30/04/2010 ad Agrigento ai nn. 10530/1472, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.***

***Importo ipoteca: € 115.000,0.***

***Importo capitale: € 77.000,00***

***Durata ipoteca: 25 anni***

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

***pignoramento, trascritto il 06/03/2010 ad Agrigento ai nn. 5694/2865, a favore di C \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobile***

*Altre trascrizioni: Nessuna.*

*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:

##### ATTUALE PROPRIETARIO:

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita da potere\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 30/04/2010), con atto stipulato il 28/04/2010 a firma del notaio Giuseppe Fanara ai nn. 34208/14146 di repertorio, trascritto il 30/04/2010 ad Agrigento ai nn. 10529/8106.

*Si precisa che verrebbero a mancare la corretta continuità delle trascrizioni , le formalità di accettazione di eredità , se non chè l'atto di vendita del 28/04/2010 sopra indicato costituisce accettazione tacita di eredità.*



**PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

, in forza di cessione legittima (dal 07/02/1991 fino al 28/04/2010), trascritto il 07/02/1991 a cessione legittima in morte di \_\_\_\_\_, (già proprietario per la quota di 1/2 per acquisto ultraquarantennale) apertasi il 07/02/1990 ai nn. 3447/3163

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

, in forza di successione legittima (dal 12/02/2007 fino al 28/04/2010), trascritto il 12/08/2010 a per successione legittima in morte di \_\_\_\_\_, sopra apertasi il 12/02/2007 ai nn. 18637/ 14062.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRATICHE EDILIZIE:**

Immobile costruito prima del 1 settembre 1967.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Stesura definitiva comprendenti le modifiche conseguenti ai Decreti di approvazione D.D.G. n. 1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n. 760/2010 – D.D.G. n. 459/2010 – D.D.G. n. 538/2011 Delibera di Consiglio comunale n. 18 dell'1/02/2012: “Preso atto del Piano, l'immobile ricade in zona A Art. 27 -Zona A “Conservazione, risanamento e valorizzazione dei centri e nuclei storici”. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 27 -Zona A “Conservazione, risanamento e valorizzazione dei centri e nuclei storici” Campo di applicazione Nel territorio del Comune di Agrigento sono individuati i seguenti ambiti urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale: - il centro antico di Agrigento (A1); - il nucleo originario della frazione di Montaperto (A2.1); - il nucleo originario della frazione di Villaseta (A2.2). Il perimetro del Centro Storico, indicato dal nuovo Piano, coincide con quello delimitato in rosso dal D.A 13 marzo 1989, n. 374 in sede di approvazione del PRG, adottato nel 1978. L'ambito, al suo interno, comprende diverse sottozone evidenziate con altrettante diverse campiture: - il “Centro antico di Agrigento” (Sottozona A1), coincidente con il tessuto storico di Agrigento, come delimitato dalla tavola 1: 10.000 della zonizzazione; - gli “Edifici ricadenti in zona C del D.A. 23.12.68” (Sottozona B5, Art. 28), previsti dalla cosiddetta Commissione Grappelli; - le “Attrezzature di sosta e riqualificazione sede ferroviaria” sul margine sud del Centro antico (Sottozona F4, Art. 32); - la fascia di “Parco territoriale” ai margini del centro antico (Sottozona G2, Art. 33). I perimetri dei Nuclei originari di Montaperto e Villaseta, che presentano riconoscibili caratteri originali nell'impianto urbano e nelle tipologie edilizie, individuano la Sottozona A2. Destinazioni d'uso ammesse e funzioni associate Nella zona A potranno essere consentite le destinazioni di cui alla categoria A “Funzione abitativa” e le seguenti funzioni associate: • attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi in genere; • studi e uffici professionali • attività di servizio alla residenza, purché non rumorose o nocive e purché non in contrasto con l'utilizzazione residenziale della zona; • istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie e sportive, a carattere pubblico o privato; • attività ricreative e dello spettacolo; • alberghi, pensioni e simili, purché vengano salvaguardati puntualmente i valori storici, artistici, tipologici e strutturali degli edifici da adibire a “ricezione turistica”. L'adeguamento di un'attrezzatura alberghiera in centro storico deve essere compatibile con la configurazione tipologica ed architettonica del manufatto e non è possibile incrementare la cubatura dello stesso né occupare spazi non edificati per sopperire alle esigenze funzionali. Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento Finalità e obiettivi: Si prevede la conservazione, il risanamento e la riqualificazione del complesso storico e dei margini che formano la collina di Agrigento. La riqualificazione ha il duplice scopo della valorizzazione urbana e della rivitalizzazione sociale, da attuare mediante interventi tendenti a creare le condizioni per il ripopolamento, migliorando le condizioni abitative, la dotazione dei servizi primari e secondari, e prevedendo interventi finalizzati allo sviluppo economico. Al suo interno non è consentita la costruzione delle aree attualmente non edificate (che verranno recuperate per servizi pubblici e parcheggi), né l'incremento dei volumi degli edifici esistenti, mentre è COMUNE DI AGRIGENTO – NORME TECNICHE DI consentita la ricostruzione degli edifici di documentata origine storica (edifici realizzati anteriormente alla data del 1900 e andati distrutti). Il risanamento si attua mediante interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico e del relativo tessuto viario; dovranno essere conservati e valorizzati l'impianto stradale esistente, gli spazi esterni e interni degli edifici, le tipologie originarie, (salvo quanto di seguito specificato) e le forme aggregative dei complessi edilizi. Nei settori urbani in cui risulta compatibile un certo grado di trasformazione, sono consentiti interventi per l'adeguamento strutturale e funzionale degli edifici, mediante recupero e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di rifunzionalizzazione del tessuto insediativo, soprattutto mediante il rafforzamento degli assi viari principali, l'incremento dei servizi privati “leggeri”, quali negozi, botteghe artigianali, uffici pubblici e privati di limitata estensione, studi professionali, strutture destinate alla popolazione non stanziale, quali pensioni, residences, case per studenti. Al fine di ricollocare nel Centro Storico un certo numero di residenti, nei settori individuati dal Piano Particolareggiato saranno consentiti interventi di consolidamento statico, adeguamento funzionale delle reti e dei servizi tecnologici, opere di ristrutturazione edilizia con limitati aumenti di superficie (in ogni caso contenuti entro la sagoma e la cubatura esistenti), cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche architettoniche originarie, interventi di adeguamento agli standard di legge e alla normativa edilizia. Comunque, le attività edificatorie saranno consentite nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano



*Particolareggiato in corso di approvazione, esteso all'intero "Ambito" indicato nella Tav. di Zonizzazione 1:10.000 e dovranno essere sottoposte al parere preventivo della Soprintendenza di Agrigento. In attesa della Approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo di cui alla legge n.457/78; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riqualificazione e recupero dei contenitori edilizi per funzioni legate ad attività di formazione, tempo libero, e università..*

**Immobile costruito prima del 1 settembre 1967**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato abbattuto un muro divisorio nel soggiorno. Si è anche ridotto il vano adiacente al soggiorno, realizzando un corridoio di circa m 1,20 di larghezza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la ricostruzione del muro divisorio demolito nel soggiorno, ricreando i due vani in conformità allo stato di fatto. La demolizione del muro divisorio con il corridoio realizzato, che ridotto il vano, adiacente ripristinando il vano in conformità alla planimetria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere edili : €.4.000,00



**CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN AGRIGENTO VIA CUTAIA 7

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



appartamento ad AGRIGENTO via Cutaia 7, della superficie commerciale di 108,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

composto da un atrio interno d'ingresso, soggiorno , cucina due bagni e due camere , balconi con prospetto su corso Garibaldi e accesso all'appartamento dalla via Cutaia.

L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione e vetustà , i muri perimetrali costruiti in muratura sono soggetti ad umidità ascendente , per capillarità all'interno dei pori della struttura muraria. Si accede all'appartamento dalla via Cutaia , per mezzo di un atrio interno per del quale si giunge all'interno dell'immobile, che gode anche di un prospetto sulla via Garibaldi, ( lato sud) con balcone.

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

- foglio 142 particella 493 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 103 mq, rendita 146,42 Euro, indirizzo catastale: VIA CUTAIA n. 7, piano: terra,
- intestato a; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

*L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terr . Immobile costruito nel 1938 ristrutturato nel 2007.*

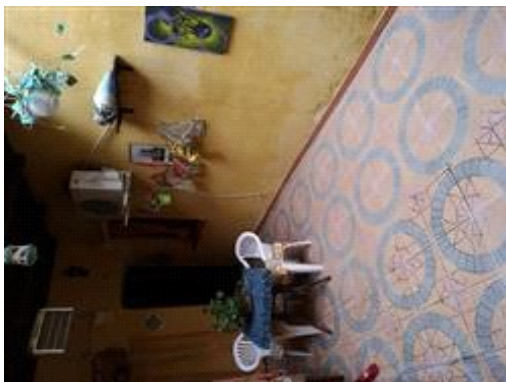
wc



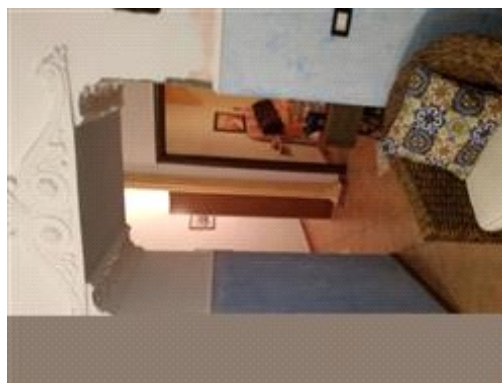
camera



atrio



corridoio





soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valle dei templi di Agrigento.



fabbricato prospetto via Garibaldi







SERVIZI

negozi al dettaglio  
 municipio  
 teatro



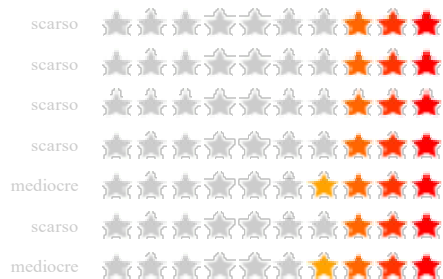
COLLEGAMENTI

autostrada distante ss. 640 km 3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

***L'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres e in parte con con un pavimento in Marmo , muri intoncati in malta di calce tipo intonaco civile , porte interne in legno massello , finitre in alluminio. si precisa che in alcuni muri ( costituiti in muratura ) si evidenzia la presenza di macchie di umidità .***

Delle Componenti Edilizie:

<b><i>infissi esterni:</i></b> doppia anta a battente realizzati in alluminio	mediocre	
<b><i>infissi interni:</i></b> singola anta battente realizzati in legno massello	mediocre	
<b><i>manto di copertura:</i></b> realizzato in coppi in laterizio	scarso	
<b><i>pavimentazione esterna:</i></b> realizzata in ceramica	mediocre	
<b><i>pavimentazione interna:</i></b> realizzata in ceramica e marmo	al di sotto della media	
<b><i>portone di ingresso:</i></b> doppia anta a battente	al di sotto della media	



realizzato in legno massello

*protezioni infissi esterni:* inferriate realizzate in ferro

mediocre 

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



Degli Impianti:

*citofonico:* audio

mediocre 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V-380V

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in comunale gestione privata al di sotto della media



*termico:* . assente



Delle Strutture:

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



*strutture verticali:* costruite in muratura

al di sotto della media 



cucina



wc



cucina





CLASSE ENERGETICA:

[112,20 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. : 20220324-084001-76851 registrata in data 23/03/2022

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	103,00	x	100 %	=	103,00
atrio ingresso	18,00	x	30 %	=	5,40
<b>Totale:</b>	<b>121,00</b>				<b>108,40</b>



atrio d'ingresso



bagno





soggiorno

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 17/03/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare studio Atena

Descrizione: EK-94483604 - 17/03/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 78 m<sup>2</sup> LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile PIANO 3° TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani

Indirizzo: Trilocale via San Giacomo, Agrigento

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 17/03/2022

Fonte di informazione: studio Montana immobiliare

Descrizione: IFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-94495200 - 17/03/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 100 m<sup>2</sup> LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina cucinotto PIANO 3° TOTALE PIANI EDIFICIO 4 piani DISPONIBILITÀ Libero TIPO PROPRIETÀ

Indirizzo: Quadrilocale via delle Mura, Agrigento IFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-94495200 - 17/03/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 100 m<sup>2</sup> LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina cucinotto PIANO 3° TOTALE PIANI EDIFICIO 4 piani D

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 17/03/2022

Fonte di informazione: immobiliare ecoexpert

Descrizione: Quadrilocale via Giuseppe Garibaldi, Agrigento RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-94025140 - 10/03/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 90 m<sup>2</sup> LOCALI 4 (2 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina abitabile PIANO Piano rialzato TOTALE

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-94025140 - 10/03/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento SUPERFICIE 90 m<sup>2</sup> LOCALI 4 (2 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina abitabile PIANO Piano rialzato TOTALE PIANI EDIFICIO 4 piani POSTI AUTO 1 in garage/box D

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 94.000,00 pari a 1.044,44 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2022

Descrizione: Trilocale in vendita in via Giuseppe Garibaldi, 174 Centro Storico, Agrigento specifiche 47 m<sup>2</sup> commerciali 3 locali 2 bagni Buono stato Orientamento sud Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (IPE non

Indirizzo: Trilocale in vendita in via Giuseppe Garibaldi, 174 Centro Storico, Agrigento specifiche 47 m<sup>2</sup> commerciali 3 locali 2 bagni Buono stato Orientamento sud Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (IPE non

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.170,21 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2022

Descrizione: Trilocale in vendita in via Giuseppe Garibaldi, 152 Centro Storico, Agrigento

Indirizzo: Caratteristiche specifiche 110 m<sup>2</sup> commerciali 3 locali 1 bagno Balcone Buono stato Armadi a muro Orientamento sud Senza riscaldamento Classe energetica: non indicato Immobile adatto per persone con mobilità ridotta Costruzione 4° piano con ascensore

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/03/2022

Descrizione: Trilocale in vendita in via Giuseppe Garibaldi, 23 Centro Storico, Agrigento Caratteristiche specifiche 100 m<sup>2</sup> commerciali 3 locali 1 bagno Balcone Buono stato Classe energetica: non indicato Costruzione 1° piano senza ascensore

Indirizzo: Trilocale in vendita in via Giuseppe Garibaldi, 23 Centro Storico, Agrigento Caratteristiche specifiche 100 m<sup>2</sup> commerciali 3 locali 1 bagno Balcone Buono stato Classe energetica: non indicato Costruzione 1° piano senza ascensore



Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

Note: rovincia: AGRIGENTO Comune: AGRIGENTO Fascia/zona: Centrale/VECCHIO CENTRO STORICO (VIA GARIBALDI, PIETRO NENNI, MATTEOTTI, DUOMO, ECC..) Codice di zona: B7 Microzona catastale n.: 0 Abitazioni civili NORMALE 600 900

SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Procedimento sintetico monoparametrico. valore di mercato**

Preliminarmente si precisa che nella stima dell'appartamento, si considera comodo positivo dell'immobile l'ubicazione dello stesso, a pochi metri dal comune di Agrigento dal Teatro Pirandello, e dalla via Atenea, in cui sono ubicati diverse attività commerciali.

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) determinazione del valore unitario

C) stima dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

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

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) superficie dei muri interni

C) 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti

D) la superficie di balconi e terrazze patii, giardini

E) 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%

giardini di ville 5 %

corte 10%

B) valore unitario medio

per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come omi dell'agenzia

dell'entrate, o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it

i valori desunti sono i seguenti;



OMI euro/mq min €/mq 600,00 max 900,00 €/mq media €/mq 750,00

agenzie imm. min €/mq 692,00 max 1300,00

Valore medio = (€/mq 692,00 +€/mq 1.177,00 + €/mq 1.000,00 + €/mq 1.300,00 +€/mq 950,00+ €/mq 1044,00)/6=€/mq 877,16

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima come valore medio trovato ;

Valore medio =( €/mq 750,00+ €/mq 877,00)/2=€/mq 813,00

C) Coefficienti di differenziazione

Comodi positivi L'appartamento e di recente ristrutturazione , derivante da un progetto di demolizione e ricostruzione, si trova rifinito ,in buona qualità edilizia ed è in discreto stato di 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 buona zona residenziale vicino alla al centro città che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

nella stima dell'appartamento , si considera comodo positivo dell'immobile l'ubicazione dello stesso , pochi metri dal comune di Agrigento dal Teatro Pirandello , e dalla via Atenea, in cui sono ubicati diverse attività commerciali.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 coefic. utilizzato 1.00  
 ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80 1.1  
 arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0,80 1.10

coefficienti di riferimento ( 1,0x 1.1 x1.10 )

Coefficienti intrinseci

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

coeff. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 scarso

coeff. 1.10

coeff. piano piano terr

1,1

coefficient. dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni >120mq 0.90

coeff. 1,1

coefficient manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente

0,90

parcheggio

0,90

impianto autonomo 0

veduta solleggiata 1,0

1.0

coefficienti (1.1 x1,1 x 1,1 x 0,90 x 1, x1,0 x 0x 10)

CD ) 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 coeffi di differenziazione

VU = euro/mq 813,00 x( 1,0x 1.0x1.0 )x (1.1 x1,1 x 1,1 x 0,90 x x0,90 x 0x 1,0)= €/mq 964.00

Valore unitario al mq considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova è di €/mq 964,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,40 x 964,00 = 104.497,60



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 104.497,60</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 104.497,60</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,40	0,00	104.497,60	104.497,60
				<b>104.497,60 €</b>	<b>104.497,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.497,60**

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 15.074,64**

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: **€. 85.422,96**

data 06/04/2022

il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe Liuzzi

