



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 62/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Doalue spa

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa Domenica Spanò

CUSTODE:

avv. Valeria Ciancimino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2022

creata con Tribù Office 6



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

tecnico incaricato: arch. VINCENZO LIUZZI

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 220/2018

## LOTTO 2

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

**A**

**appartamento** a CAMPOBELLO DI LICATA via Palestro 46, della superficie commerciale di **366,72** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è costituito da tre elevazioni, un piano terra di accesso in cui si trova ubicato il corpo scala del fabbricato che permette l'accesso al piano primo e a piano secondo. A piano terra adiacente la scala si trovano due camere, cucina, bagno e ripostiglio. Al primo piano si trova un'altra parte dell'immobile in buono stato di manutenzione e vetustà composto da tre camere cucina, soggiorno, corridoio e wc. A piano secondo l'immobile si trova allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.,1, 2, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1106, 1105 graffate subb. 1-2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/6, classe 2, indirizzo catastale: via Palestro n. 46, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Particella 1105, via Palestro, via Montenero, via Mentana, proprietà terzi
- foglio 18 particella 1106 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: via Palestro n 45, piano: T., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
- 

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito in parte nel 1971 e in data antecedente il 1985.

**B**

**appartamento** a CAMPOBELLO DI LICATA via Palestro 46, della superficie commerciale di **116,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è allo stato grezzo, si accende per mezzo della scala interna ubicata su lato est dal fabbricato, a piano secondo del fabbricato.

Il pavimento è in massetto di cemento i muri devono essere rifiniti, si trova allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1106-1105 sub. 2-3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/6, consistenza 116,05 mq, indirizzo catastale: via Palestro, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito in data antecedente il 1985.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	366,72 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.887,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.909,78
Data della valutazione:	09/11/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla figlia dei debitori.

## 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/02/1996 a firma di notaio Abbruscato Salvatore ai nn. 35320 di repertorio, iscritta il 13/08/2022 a conservatoria di Agrigento ai nn. 230, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 61.974,83

Importo capitale: 20.658,28

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 18/02/2004 a Agrigento ai nn. 13786/605, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77/DPR 602/1976.

Importo ipoteca: 28.254,26

Importo capitale: 14.127,13

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 21/11/2018 a Agrigento ai nn. 118326/155077, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento del 31/07/2018 rep. 2251 del Tribunale di Agrigento.

Si precisa che il signor \_\_\_\_\_ è deceduto il 13/06/2006 ed è stato nominato curatore



dell'eredità giacente, l'avv. Calogero Orlando, con domicilio in via Lincoln n. 94 in Ravanusa.

pignoramento trascritto il 29/05/2020 a Agrigento ai nn. 8277/5148, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento del 11/05/2020 rep. 679/2020 del tribunale di Agrigento.

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 100/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/11/1965 a firma di notaio Lo Leggio Giuseppe, trascritto il 13/12/1965 a Agrigento ai nn. 23771/21937.

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

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/09/1958 a firma di notaio Lo Leggio Giuseppe, trascritto il 17/08/2022 a Agrigento ai nn. 14374/13086.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 1118, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione a primo piano e l'ammodernamento a piano terra, presentata il 31/05/1971, rilasciata il 05/06/1971 con il n. 43 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

domanda di concessione edilizia in sanatoria (D.L. n. 649/1994) , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori eseguiti in difformità alla licenza edilizia n. 1118, presentata il 24/08/1995 con il n. 1953 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Domanda di concessione edilizia in sanatoria (D.L. n.649/1994), intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di piano secondo totalmente abusivo, presentata il 24/08/1995 con il n. 1955 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Nel piano regolatore generale vigente del comune di Campobello di Licata l'immobile ricade in zona omogenea "B" o zona residenziale.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per permesso di costruire in sanatoria: €.2.615,28

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione e fusione tra particelle: €.1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme.**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

BENI IN CAMPOBELLO DI LICATA VIA PALESTRO 46

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAMPOBELLO DI LICATA via Palestro 46, della superficie commerciale di **366,72** mq per la quota di:

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

Il fabbricato è costituito da tre elevazioni, un piano terra di accesso in cui si trova ubicato il corpo scala del fabbricato che permette l'accesso al piano primo e a piano secondo. A piano terra adiacente la scala si trovano due camere, cucina, bagno e ripostiglio. Al primo piano si trova un' altra parte dell'immobile in buono stato di manutenzione e vetustà composto da tre camere cucina, soggiorno, corridoio e wc. A piano secondo l'immobile si trova allo stato grezzo.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.,1, 2, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1106, 1105 graffate subb. 1-2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/6, classe 2, indirizzo catastale: via Palestro n. 46, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Particella 1105, via Palestro, via Montenero, via Mentana, proprietà terzi
- foglio 18 particella 1106 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: via Palestro n 45, piano: T., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
- 

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito in parte nel 1971 e in data antecedente il 1985.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in ferro e alluminio e legno

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni*: singola anta battente realizzati in legno tamburato

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna*: realizzata in ceramica , parquet, marmette di cemento

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso*: doppia anta a battente realizzato in ferro

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno*: posto in bagni realizzato in ceramica

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in con autoclave

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

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

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*strutture verticali*: costruite in muratura e in parte cemento armato

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*travi*: costruite in cordoli in calcestruzzo armato

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:



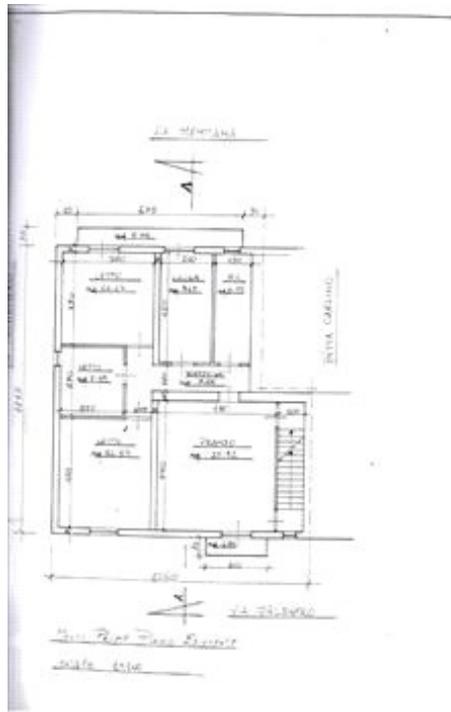
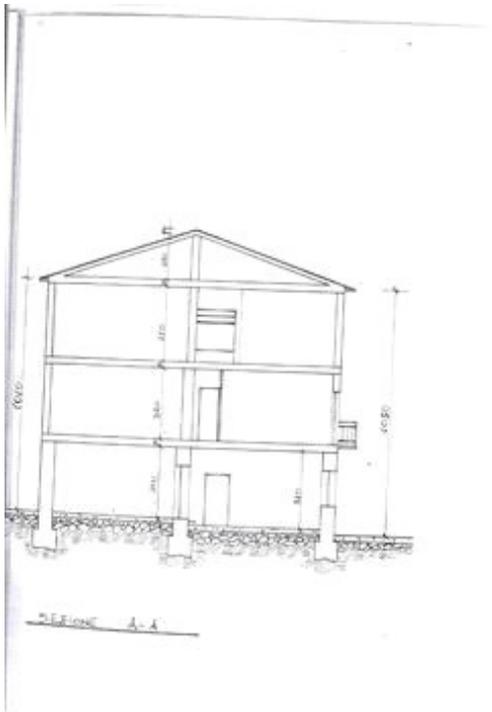
[52,90 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

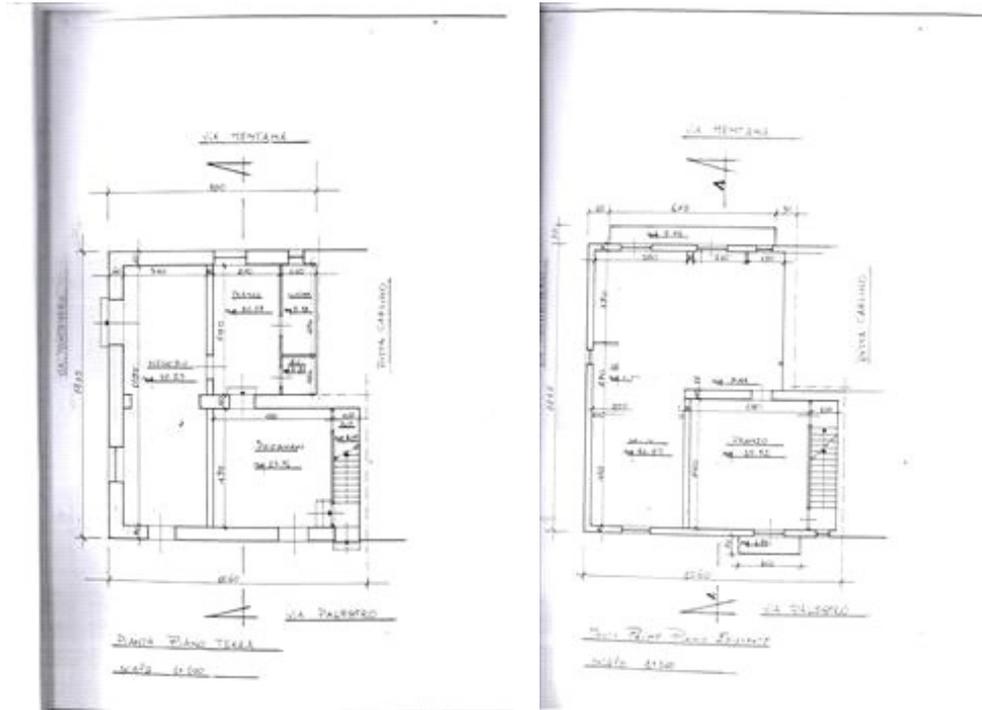
CONSISTENZA:

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
piano terra	47,73	x	100 %	=	47,73
primo piano	202,80	x	100 %	=	202,80
<b>Totale:</b>	<b>250,53</b>				<b>250,53</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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) individuazione dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale

A) determinazione della superficie commerciale;

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è utilizzato per determinare il valore di mercato del fabbricato.

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

I Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono; la superficie calpestabile e muri interni computati al 100%

la superficie dei muri perimetrali al 50% - la superficie dei balconi al 30% e 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, Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI Geopoi minimo 550,00 €/mq max 850,00 €/mq

Immobiliare.it minimo 540,00 €/mq max 760,00 €/mq

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

Agenzie imm. minimo 570,00 €/mq max 900,00 €/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 ( 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 il coefficiente individuato è 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 il coefficiente individuato è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70 il coefficiente individuato è 1.00

I coefficienti di zona che si utilizzeranno sono (0.90 x 1.00 x 1.00)

Coefficienti intrinseci

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

qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 il coefficiente individuato è 1.00

piani superiori con ascensore 1.00 il coefficiente individuato è 1.00

dimensioni monocalci 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120mq 0.90 il coefficiente individuato è 0.90

manutenzione 20-40 anni ottimo 1.10 normale 1.00 scadente 0.90 il coefficiente individuato è 1.00

luminosità soleggiato buona parte del giorno il coefficiente individuato è 1.05

veduta esterna il coefficiente individuato è 1.05

Impianto autonomo di riscaldamento coefficiente 1.00 il coefficiente individuato è 1.05

I Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono (1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 1.05 x 1.05 x 1.00)

D ) calcolo valore unitario reale

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

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

Valore unitario al €/mq

VU = euro/mq 650,00 ( 0.90 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 1.05 x 1.05 x 1.00) = €/mq 580,00

positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 250,53 x 580,00 = 145.307,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 145.307,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 145.307,40

BENI IN CAMPOBELLO DI LICATA VIA PALESTRO 46

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a CAMPOBELLO DI LICATA via Palestro 46, della superficie commerciale di **116,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è allo stato grezzo, si accende per mezzo della scala interna ubicata su lato est dal fabbricato, a piano secondo del fabbricato.

Il pavimento è in massetto di cemento i muri devono essere rifiniti, si trova allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 1106-1105 sub. 2-3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/6, consistenza 116,05 mq, indirizzo catastale: via Palestro, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito in data antecedente il 1985.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Ravanusa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



#### SERVIZI

supermercato

molto scarso



negozi al dettaglio

mediocre



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna*: realizzata in massetto di cemento scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

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

*strutture verticali*: costruite in muratura blocchi di tufo e muratura in pietra mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[60,26 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 20221108-084010-48656 registrata in data 31/10/2022

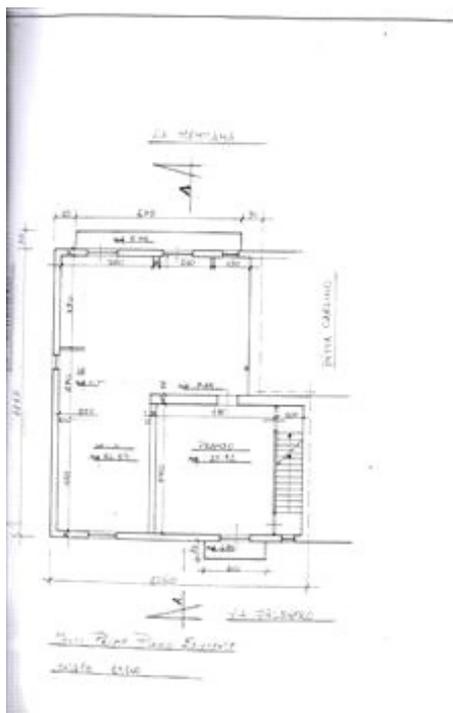
CONSISTENZA:

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
IMMOBILE	116,19	x	100 %	=	116,19
<b>Totale:</b>	<b>116,19</b>				<b>116,19</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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) individuazione dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale

A) determinazione della superficie commerciale;

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è utilizzato per determinare il valore di mercato del fabbricato.

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

I Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono; la superficie calpestabile e muri interni computati al 100%

la superficie dei muri perimetrali al 50% - la superficie dei balconi al 30% e 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, Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI Geopoi minimo 550,00 €/mq max 850,00 €/mq

Immobiliare.it minimo 540,00 €/mq max 760,00 €/mq

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

Agenzie imm. minimo 570,00 €/mq max 900,00 €/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 ( 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 il coefficiente individuato è 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 il coefficiente individuato è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70 il coefficiente individuato è 1.00

I coefficienti di zona che si utilizzeranno sono (0.90 x 1.00 x 1.00)

Coefficienti intrinseci

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

qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 il coefficiente individuato è 1.00

piani superiori con ascensore 1.00 il coefficiente individuato è 1.00

dimensioni monocalci 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120mq 0.90 il coefficiente individuato è 0.90

manutenzione 20-40 anni ottimo 1.10 normale 1.00 scadente 0.90 il coefficiente individuato è 1.00

luminosità soleggiato buona parte del giorno il coefficiente individuato è 1.05

veduta esterna il coefficiente individuato è 1.05

Impianto autonomo di riscaldamento coefficiente 1.00 il coefficiente individuato è 1.05

I Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono (1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 1.05 x 1.05 x 1.00)

D ) calcolo valore unitario reale

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

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione

Valore unitario al €/mq

VU = euro/mq 650,00 ( 0.90 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00 x 1.05 x 1.05 x 1.00) = €/mq 580,00

positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

Tenendo conto del piano secondo del fabbricato è allo stato grezzo si applicherà un coefficiente di deprezzamento al valore unitario al mq del - 25% per tenere conto dello stato di fatto dell'immobile nel suo complesso e pertanto considerando la condizione dell'appartamento da rifinire.

VR= €/mq 580,00 x (-50%) = €/mq 290,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,19 x 290,00 = **33.695,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.695,10**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.695,10**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Campobello di Licata, agenzie: Campobello di Licata, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Agenzie immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	250,53	0,00	145.307,40	145.307,40
B	appartamento	116,19	0,00	33.695,10	33.695,10
				<b>179.002,50 €</b>	<b>179.002,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.115,28**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.887,22**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 34.977,44**

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: **€. 139.909,78**

data 09/11/2022

il tecnico incaricato  
arch. VINCENZO LIUZZI

