



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

190/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Elrond NPL 2017

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa D. M. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

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

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 190/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

*appartamento a RAVANUSA via trasimeno 58, della superficie commerciale di 137,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)*

composto, da cucina, ingresso corridoio, due w.c., ripostiglio, 4 camera e balcone, posto ad nord-est .. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e vetustà -Il prospetto del fabbricato, è realizzato in intonaco di cemento, necessitano delle opere edili di rifinitura del rivestimento murario del prospetto per completarlo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interna. Identificazione catastale:

- *foglio 50 particella 306 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 137 mq, rendita 402,82 Euro, indirizzo catastale: VIA TRASIMENO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***,*
- *derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015)*
- *Cronistoria dati catastali;*
- *VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015) proviene per variazione territoriale dal foglio 23 del comune di Campobello Di Licata*
- *Unità immobiliare soppressa dal 22/12/2015. Comune di CAMPOBELLO DI LICATA (Codice: B520) Provincia di AGRIGENTO
Catasto Fabbricati Foglio: 23 Particella: 306 Sub.: 3*
- *VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015)
Annotazioni di stadio: trasferita per variazione territoriale al foglio 50 del comune di Ravanusa*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,00 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:	€. 88.608,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.317,28
Data della valutazione:	02/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
N.B.: atto di costituzione di fondo patrimoniale in Notar Abbruscato Salvatore del 22/2/2012 rep.n. 60616/20156 trascritto il 24/2/2012 ai nn. 4854/4126 a favore d

bene personale), sugli immobili in oggetto.

Annotazione a trascrizione per sentenza di inefficacia del Tribunale di Agrigento del 28/4/2014 rep.n. 629/2014 annotata il 21/7/2014 ai nn. 12394/2034.

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 giudiziale attiva, iscritta il 20/03/2013 ad Agrigento ai nn. .5908/254 , a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.21/2012 del Tribunale Palermo del 18/1/2012.**

Importo ipoteca: euro 35.000,00.

Importo capitale: euro 18.019,08

gravante sugli immobili in Ravanusa- fg. 23 part. 306/2306/3; fg. 29 part. 232/1 (nceu); fg. 29 part. 255 (nct).

TRASCRIZIONE N. 10264/8497 del 4/6/2013 domanda giudiziale — dichiarazione di annullamento di atti n. 781/2013 del 18/4/2013 — Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento sezione di Licata. A favore: Credito Siciliano Spa con sede in Palermo cod.fisc. 04226470823 (domicilio ipotecario eletto in Palma di Montechiaro piazza P. Borsellino n. 14 presso lo studio dell' Avv. Angelo Incardona) Contro:

23 part. 306 subb. 2-3, fg. 29 part. 232 sub. 1 (nceu); fg. 29 pari. 255 (nct).

*ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 27/06/2013 ad Agrigento ai nn. 12031/611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 120/2012 del Tribunale di Palermo del 19/12/2011..*

Importo ipoteca: euro 310.000,00.

Importo capitale: euro 228.621,69.

gravante fra gli altri sugli immobili:

Licata- fg. 114 part. 252 sub. 2 (

Licata- fg. 100 part. 800 sub. 2, fg. 114 part. 252 sub. 4 (

Licata- fg. 23 part. 306 subb. 2-3, fg. 29 part. 232/1 (nceu), fg. 29 part. 255 (nct))

*ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 24/03/2015 ad Agrigento ai nn. 4701/361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.426 del Tribunale 16/4/2014 del Tribunale di Agrigento..*

Importo ipoteca: euro 153.319,56.

Importo capitale: euro 117.938,13.

gravante fra gli altri sugli immobili: -Licata- fg. 100 part. 800 sub. 2, fg. 114 part. 252 sub. 4 (per 1/1);

Licata - fg. 114 part. 252 sub. 2 (

Ravanusa- fg. 29 part. 232 sub. 1, fg. 23 part. 306 subb. 2-3 (nceu), fg. 29 part. 255 (nct) (1/1).

TRASCRIZIONE N. 3363/2921 del 4/3/2016 domanda giudiziale — revoca atti soggetti a trascrizione n. 274/2014 del 8/5/2014 — Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento. A favore: Unicredit Spa con sede in Roma cod.fisc. 00348170101. Contro: /

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

*pignoramento, trascritto il 20/09/2018 ad Agrigento ai nn. 15012/12765 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da nascente da pignoramento n. 2012 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento del 16/7/2018.*

Gravante sugli immobili:

Ravanusa- Fg. 23 part. 306 subb. 2-3, fg. 29 part. 232 sub. 1 (nceu); fg. 29 part. 255 (nct) (1/1 di

Licata- Fg. 100 part. 800 sub. 2, fg. 114 part. 252 sub. 4 (1/1 di

Licata-Fg. 114 part. 252 sub. 2 (1/1 di

Si è anche verificato lo stato delle formalità delle trascrizioni successive alla data di pignoramento con l'ispezione ipotecaria per persona fisica intestata (

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/1977), con atto stipulato il 20/01/1977 a firma di Notar Luigi Lauricella ai nn. rep.n. 37.867 di repertorio, trascritto il 02/02/1977 a Agrigento ai nn. nn. 2405/2253.

Con tale atto di compravendita si è acquistato il terreno in cui è stato edificato il fabbricato.

Da potere
.....
e

N.B.: atto di costituzione di fondo patrimoniale in Notar Abbruscato Salvatore del 22/2/2012 rep.n. 60616/20156 trascritto il 24/2/2012 ai nn. 4854/4126 a favore di

.....
.....
e

trascrizione per sentenza di inefficacia del Tribunale di Agrigento del 28/4/2014 rep.n. 629/2014 annotata il 21/7/2014 ai nn. 12394/2034.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Con tale atto di compravendita si è acquistato il terreno in cui è stato edificato il fabbricato.

Da potere
.....
e

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza per concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) N. **1308**,

*intestata a B *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per lavori di costruzione fabbricato in via trasimeno in ravanusa, presentata il 28/10/2019 con il n. n 1308 - protocollo 18445 di protocollo.*

Con istanza del 18/0772019 protocollo 13789 ; al comune di Ravanusa relativamente alla su indicata istanza in sanatoria (47/85) ;

L'utc del Comune di ravanusa area P.O. 3 tecnica ;specifica

Con riferimento alla richiesta della S.V. in merito al fabbricato sito a Ravanusa tra le vie Trasimeno, e Pergusa, in catasto al fg. 50 (ex fg. 23 dell'ex territorio di Campobello di Licata), part. 306 subb. 2 e 3,

si attesta

che per il fabbricato in parola risulta presenta, ai sensi della legge 47/85, la domanda sanatoria "pratica n. 1308", prot. 18445 del 12/11/1986, a nome d

. Esaminata la domanda di sanatoria in argomento, sulla base della documentazione prodotta, si e determinata in E. 4.928 l'oblazione a conguaglio (con calcolo interessi sino al 31/08/2019) ed in E. 1.137,43 i relativi oneri concessori.

Ai fini del rilascio del permesso di costruzione in sanatoria la pratica necessita della seguente documentazione integrativa: - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 sull'epoca dell'abuso: -

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 attestante se siano stati accertate, o meno, violazioni edilizie durante i lavori di costruzione dell'edificio:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 riguardanti gli a. 416 bis e/o 648 bis e/o 648 ter del codice penale e misure di prevenzione di cui alla legge 31/05/1965 n°575 e successive modifiche; - visure catastali aggiornate.

Si attesta, infine, che l'immobile non ricade in area soggetta a vincoli di inedificabilità per cui, una volta versate le somme a conguaglio ed integrata la documentazione summenzionata, sarà possibile rilasciare il relativo permesso di costruzione. Si allega copia della domanda di sanatoria e dei relativi versamenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

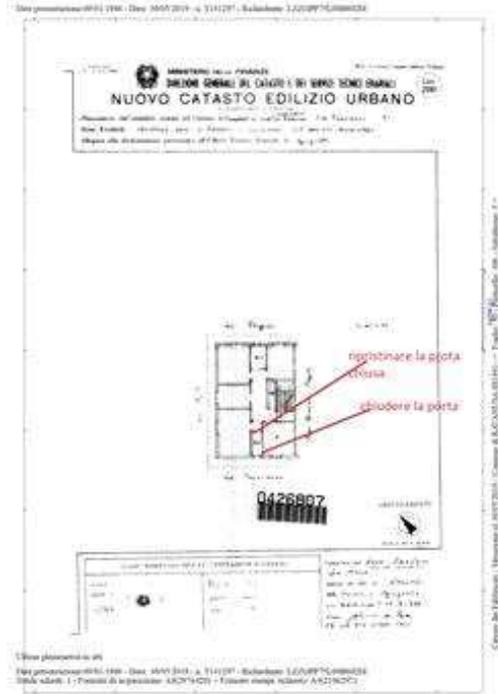
Sono state rilevate le seguenti difformità: Si aperta una porta di accesso , dal soggiorno alla cucina, non conforme con la planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il ripristino , dell'accesso al vano , con il ripristino della porta prevista nella planimetria catastale , e la chiusura dell'infisso esistente

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino: € 1.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Con riferimento alla richiesta del 18/07/2019 protocollo 13789 in merito al fabbricato sito a Ravanusa tra le vie Trasimeno, Caci e Pergusa, in catasto al fg. 50 (ex fg. 23 dell'ex territorio di Campobello di Licata), part. 306 subb. 2 e 3, con nota di risposta del 10/09/2019 prot. 16841

L'ufficio urbanistica del comune di Ravanusa;

attesta che per il fabbricato in parola risulta presenta, ai sensi della legge 47/85, la domanda sanatoria "pratica n. 1308", prot. 18445 del 12/11/1986, a nome di

Esaminata la domanda di sanatoria in argomento, sulla base della documentazione prodotta, si è determinata in € 4.928 l'oblazione a conguaglio (con calcolo interessi sino al 31/08/2019) ed in € 1.137,43 i relativi oneri concessori.

Ai fini del rilascio del permesso di costruzione in sanatoria la pratica necessita della seguente documentazione integrativa: -

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 sull'epoca dell'abuso: - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 attestante se siano stati accertate, o meno, violazioni edilizie durante i lavori di costruzione dell'edificio:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000 riguardanti gli am. 416 bis e/o 648 bis e/o 648 ter del codice penale e misure di prevenzione di cui alla legge

31/05/1965 n°575 e successive modifiche;

- visure catastali aggiornate.

Si attesta, infine, che l'immobile non ricade in area soggetta a vincoli di inedificabilità per cui, una volta versate le somme a conguaglio ed integrata la documentazione summenzionata, sarà possibile rilasciare il relativo permesso di costruzione.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- *costi sanatoria : €.6.065.00*

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RAVANUSA VIA TRASIMENO 58

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

*appartamento a RAVANUSA via trasimeno 58, della superficie commerciale di 137,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)*

composto , da cucina , ingresso corridoio, due w.c., ripostiglio , 4 camera e balcone , posto ad nord - est .. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e vetustà -Il prospetto del fabbricato , è realizzato in intonaco di cemento , necessitano delle opere edili di rifinitura del rivestimento murario del prospetto per completarlo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interna. Identificazione catastale:

- *foglio 50 particella 306 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 137 mq, rendita 402,82 Euro, indirizzo catastale: VIA TRASIMENO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,*
- *derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015)*
- *Cronistoria dati catastali;*
- *VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015) proviene per variazione territoriale dal foglio 23 del comune di Campobello Di Licata*
- *Unità immobiliare soppressa dal 22/12/2015. Comune di CAMPOBELLO DI LICATA (Codice: B520) Provincia di AGRIGENTO Catasto Fabbricati Foglio: 23 Particella: 306 Sub.: 3*
- *VARIAZIONE TERRITORIALE del 18/06/1977 in atti dal 22/12/2015 LEGGE REGIONALE 41/77 proveniente dal comune di Campobello Di Licata B520; trasferito al comune di Ravanusa H194. (n. 14/2015)*
Annotazioni di stadio: trasferita per variazione territoriale al foglio 50 del comune di

Ravanusa

- **Impianto meccanografico del 30/06/1987**

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola media inferiore
negozi al dettaglio
stadio



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 640 km 13



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	mediocre	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

rifinito , con pavimento , in marmi e ceramica , porte interne in legno massello , finestra e in alluminio.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio mediocre

infissi interni: anta singola realizzati in legno massello scarso

pareti esterne: costruite in blocco di tufo con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento scarso

pavimentazione interna: realizzata in gres di ceramica e marmo scarso

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio mediocre

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

scale: interna scarso

Degli Impianti:

citofonico: audio mediocre

ascensore: assente scarso

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V mediocre

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave scarso

termico: caldaia tradizionale con alimentazione in gas i diffusori sono in pannelli radianti mediocre

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera molto scarso

strutture verticali: costruite in c.a. scarso

travi: costruite in c.a. mediocre

CLASSE ENERGETICA:



[220, 45 KWh/m²/anno]

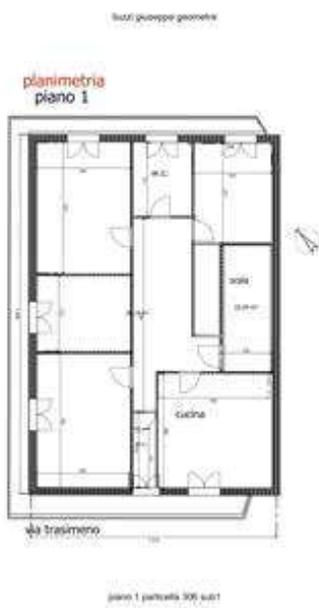
Certificazione APE N. 666724 registrata in data 10/10/2019

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	137,00	x	100 %	=	137,00
Totale:	137,00				137,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2019

Fonte di informazione: metro quadro agenzia

Descrizione: Elenco Mappa 17 Ravanusa Appartamento quadrilocale, secondo piano in vendita € 90.000 175 m2 4 locali 3 camere 2 bagni RAVANUSA, Appartamento in vendita di 175 Mq, Classe energetica: G, posto al piano 2°, composto da:

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 514,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2019

Fonte di informazione: metro quadro agenzia

Descrizione: Ravanusa Appartamento quadrilocale, terzo piano in vendita € 110.000 200 m2 4 locali 3 camere 2 bagni RAVANUSA, Via Garibaldi, Appartamento in vendita di 200 Mq, Classe energetica: G, posto al piano 3°senza ascensore, composto

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2019

Fonte di informazione: metro quadro agenzia

Descrizione: 12 Ravanusa Appartamento quadrilocale, terzo piano in vendita € 110.000 200 m2 4 locali 3 camere 2 bagni RAVANUSA, Via Garibaldi, Appartamento in vendita di 200 Mq, Classe energetica: G, posto al piano 3°senza ascensore, compos

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2019

Fonte di informazione: metro quadro agenzia

Descrizione: Ravanusa Appartamento quadrilocale, primo piano in vendita € 120.000 200 m2 4 locali 3 camere 2 bagni RAVANUSA, Via Garibaldi, Appartamento in vendita di 200 Mq, Classe energetica: G, posto al piano 1°, composto da: 4 Vani, Cuci

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica monoparametrica

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

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

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

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

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

A) determinazione della superficie commerciale

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

A) superficie commerciale;

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

la superficie netta calpestabile

superficie dei muri interni

50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti

la superficie di balconi e terrazze patii , giardini

superficie lorda di aree di pertinenze

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

superficie muri perimetrali 50% - Balconi 30% -50 % muri esterni

B) valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come Omi dell'agenzia dell'entrate , operatori specializzati come , Immobiliare.it , Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

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

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

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

Agenzie imm. min 570,00 €/mq max 900,00 €/mq

Valore unitario medio trovato 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

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

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

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**
piano **piano superiori con ascensore 1,00**
dimensioni **monocali 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120mq**
0.90
manutenzione **20-40 anni ottimo 1,1 normale 1 scadente 1**
luminosità **soleggiato buona parte del giorno coefficiente 1,05**
veduta esterna **coefficiente 1,05**
Impianto autonomo di riscaldamento **coefficiente 1,0**
Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono, (1,1x x1,0x 0,9 x1,1x1,05 x1,05 x1,0)

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 (0,9x1,00 x 1,00 x 1,10x 1,0 x 0,90 x 1,1x 1,05x 1,05x1,0)= €/mq 702,36

Valore unitario reale sarà di euro/mq 702,00 tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,00 x 702,00 = **96.174,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.174,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.174,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	137,00	0,00	96.174,00	96.174,00
				96.174,00 €	96.174,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.565,43**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.608,57**

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:	€. 13.291,29
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:	€. 75.317,28

data 02/03/2020

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi