



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

243/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa D. M. Spanò

CUSTODE:

avv S. Sinaguglia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2022

creata con Tribù Office 6



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 243/2013

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento sito in Porto Empedocle in via Salvo Randone 42, frazione c.da Ciuccafa, della superficie commerciale di 136,22 mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***).

Con pertinente garage ubicato al piano terra dello stesso edificio in via Salvo Randone n.38-40 per la quota di proprietà di 1/4 di diritto di superficie [REDACTED]

Gli immobili sono stati costruiti su lotto di terreno di mq 828 assegnato alla cooperativa in data 26 maggio 1986 con delibera n. 225 del consiglio comunale è con delega per la procedura espropriativa , il terreno è stata concesso in diritto di superficie per la durata di 99 anni alla cooperativa [REDACTED] con convenzione del 20 ottobre 1993, ritrascritta in data 24 gennaio 1997 ai nn. 1703/1552.

La procedura espropriativa si è conclusa con ordinanza di espropriazione del sindaco del Comune di Porto Empedocle il 13 dicembre 1996 trascritta il 22 gennaio 1997 ai nn.149171378.

L'appartamento è composto da un corridoio d'ingresso che si apre sulla zona giorno costituita da una sala soggiorno e dalla cucina, nonché da due bagni, due camere da letto, ripostiglio e due balconi esposti verso il lato nord accessibile dal soggiorno, ed uno esposto verso il lato sud accessibile dalla cucina. L'esposizione dell'immobile ha due affacci di prospetto posti a lato a nord e sud, con due immobili costruiti in aderenza, posti sul lato est e ovest.

Si è provveduto alla VOLTURA catastale D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA TITOLO (C.CENTER N.22888195/2022) Voltura n. 20728.1/2022 - Pratica n.AG0080805 in atti dal 05/10/2022.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, interno 7, scala C, ha un'altezza interna di Mt. 2,80. **Identificazione catastale:**

- foglio 21, particella 438, sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 136 mq, rendita 327,27 Euro, indirizzo catastale: via Salvo Randone, piano: 4,
- intestato a;
- [REDACTED]

(AG)Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848)

PORTO EMPEDOCLE (AG)Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1

Cronistoria dati catastali;

- *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 12/03/1997 in atti del 12/03/1997 N d 000661/1997.
Coerenze: nord particella. 441, ovest particella 443, est particella 437, sud particella 406
CRONISTORIA CATASTALE
- La particella 438 del foglio di mappa 21 , deriva dalle particelle nn. 326 ex 320B(are 07 ca 13) e particella n.329 ex 322C di are 01 ca 15. Giusto frazionamento n. 2821 approvato dall' Ute Catasto Terreni in data 13 settembre 1993.

- **VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA TITOLO (C.CENTER N.22888195/2022) Voltura n. 20728.1/2022 - Pratica n.AG0080805 in atti dal 05/10/2022**

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1997.

B

*box doppio in Porto Empedocle via Salvo Randone 38-40, frazione c.da Ciuccafa, della superficie commerciale di 60,00 mq per la quota di 1/4 di pertinenza in piena proprietà diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***).*

Il magazzino è composto da un unico vano con accesso da due saracinesche ubicate nella via Salvo Randone n. 40-38 , ed è pure accessibile da una porta interna che collega il vano scala dell'edificio con il garage stesso. L'immobile si trova rifinito ed in buono stato di vetustà ed manutenzione . Il pavimento è in marmette di cemento , i muri intonacati con intonaco civile , i serramenti di accesso sono in lamiera , con scorrimento verticale.

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

- foglio 21 particella 438 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 285,06 Euro, indirizzo catastale: via Salvo Randone, piano: terra,
- intestato a
- **COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848)**
Sede in PORTO EMPEDOCLE (AG) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1
[REDACTED] AG) Diritto di: Proprieta' superficciaria per 1/1
- cronistoria dati catastali;
- derivante da costituzione del 12.03.2007 in atti del 12.03.2007
- **VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA TITOLO (C.CENTER N.22888195/2022) Voltura n. 20728.1/2022 - Pratica n.AG0080805 in atti dal 05/10/2022**

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	196,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.980,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.233,23
Data della valutazione:	18/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai signori *** DATO OSCURATO *** in qualità di intestatari come soci della [REDACTED]

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 identificata al fogli 21 particella 326-329 , stipulato il 20/10/1993 a firma di notaio R. Marsala ai nn. 2744 di repertorio, trascritto il 24/01/1997 ad Agrigento ai nn. 1702/1561, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia**

atto di asservimento dell'area sita nel comune PORTO EMPEDOCLE identificata al foglio 21 particella 326-329 , stipulato il 27/03/1997 a firma di notaio R. Marsala ai nn. 31858 di repertorio, trascritto il 24/01/1997 ad Agrigento ai nn. 1703/1552, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia

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 27/04/1997 a firma di Notaio Pierina Saguto da Palermo trascritta 6274/386(in virtù del contratto di mutuo del 27 gennaio 1995 rep. 411/214 notaio P. Saguto - registrato in Plarmo il 14 febbraio 1997 al n 1687) , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: lire 4.302.000.000.

L'ipoteca è concessa in diritto di superficie su 20 appartamenti locali tecnici e condominiali , dipendente da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Pierina Saguto da Palermo del 11 aprile 1997 , con successivo atto di mutuo del 10 novembre annotato il 19 ottobre ai nn. 18275/543 (frazionamento mutuo) . Il mutuo e l'ipoteca sono stati frazionati in venti quote gli immobili pignorati sono identificati come quota 19.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, n 5942 del 22/10/2013 Tribunale di Agrigento trascritto il 28/10/2013 a presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 19254/15915, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *****

Viceversa deve essere indicato il diritto di superficie.

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 (dal 01/11/1997).

Con concessione edilizia del Comune di Porto Empedocle n.1687 e variante di concessione edilizia con n. 1.764

ha realizzato gli immobili su un area di mq 828 ubicata nel territorio comunale di Porto Empedocle in località Ciuccaffa lungo la ss 115 , contraddistinta con il lotto tipo edilizio A blocco edilizio 4 unità edilizia 4/1- 4/2-4/3 del PEEP 167.

L'area e in cui è stato realizzato l'immobile era identificata al C.t. al foglio 21 particella 326 (ex 320b) di are 07 ca 13 , e sul terreno censito al c.t al foglio 21 particella 329 (ex 322c) di are 01 ca 15 , tale area sono state assegnate in data 26 maggio 1986 con delibera 225 del consiglio comunale e delega per la procedura espropriativa è stata concessa con diritto di superficie ad aedificandum per la durata di 99 anni dal comune di Porto Empedocle con convenzione del 20 ottobre 1993 ai rogiti del notaio Rosario Marsala repertorio n. 27244 trascritta il 3 novembre 1993 ai nn 19024/16685 , rettifica con atto del 27 marzo 1996 del notaio Rosario Marsala trascritto 16 aprile 1996 ai nn 6114/ 5456 ritrascritta il 24 gennaio 1997 ai nn 1703/1552.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di procedura di esproprio (dal 29/06/1994 fino al 22/01/1997), trascritto il 22/01/1997 a presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 1491/1378, in forza di procedura di esproprio.

L'area e in cui è stato realizzato l'immobile era identificata al c.t. al foglio 21 particella 326 (ex 320b) di are 07 ca 13 , e sul terreno censito al c.t al foglio 21 particella 329 (ex 322c) di are 01 ca 15 , tale area sono state assegnate in data 26 maggio 1986 con delibera n. 225 del consiglio comunale e delega per la procedura espropriativa è stata concessa con diritto di superficie ad aedificandum per la durata di 99 anni dal comune di Porto Empedocle con convenzione del 20 ottobre 1993 ai rogiti del notaio Rosario Marsala repertorio n. 27244 trascritta il 3 novembre 1993 ai nn 19024/16685 , rettifica con atto del 27 marzo 1996 del notaio Rosario Marsala trascritto 16 aprile 1996 ai nn 6114/ 5456 ritrascritta il 24 gennaio 1997 ai nn 1703/1552.

L'area su indicata era di proprietà della era sta occupata d'urgenza dal comune di Porto Empedocle in data 29 giugno 1994 e la procedura si è conclusa con ordinanza di espropriazione pronunziata dal Sindaco del Comune di Porto Empedocle il 13 dicembre 1996 trascritta il 22 gennaio 1997 ai nn.1491/1378 contro

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1687, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione n. 20 alloggi sociali nel PEEP/167 di c.da Ciuccaffa blocco 4 unità 4/1 - 4/2 -4/3, presentata il 18/05/1994 con il n. prot. 7881/1490 di protocollo, rilasciata il 31/12/1994 con il n. 1687 di

protocollo.

Visto il titolo comprovante il diritto di ottenere la concessione edilizia ai sensi dell'art. 4 della legge 28/01/1977 n. 10 costituito da delibera c.c. n. 225 del 26/5/1986 approvata il 25/06/1986 dec. 25583 convenzione n. 27244 di repertorio del 20/10/1993 Notaio marsala in Porto Empedocle. Visto il Nulla osta del genio civile n. 37165 del 19/10/1994. Si è rilasciata la concessione edilizia

Concessione edilizia N. 1764, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione in progetto di variante relativa alla realizzazione di n. 20 alloggi nel PEEP/167 già autorizzati con c.e. n. 1687 del 06/12/1994, presentata il 22/05/1996 con il n. protocollo 10608/2484 , rilasciata il 12/09/1996 con il n. 1764 di protocollo.

Visto il titolo comprovante il diritto di ottenere la concessione edilizia ai sensi dell'art. 4 della legge 28/01/1977 n. 10 costituito da delibera c.c. n. 225 del 26/5/1986 approvata il 25/06/1986 dec. 25583 convenzione n. 27244 di repertorio del 20/10/1993 Notaio marsala in Porto Empedocle. Visto il Nulla osta del genio civile relativo al progetto di varianten n. 37165/V del 30 aprile 1995 Si è rilasciata la concessione edilizia alla

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1 area economica popolare Peep , norme di attuazione n-42-48

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento è conforme alla planimetria catastale, nel magazzino è stato costruito un muro divisorio tra le due saracinesche che rende l'immobile non conforme alla planimetria catastale e anche rispetto il progetto.

La difformità sono regolarizzabili mediante: il ripristino dei luoghi in conformità al progetto ed alla planimetria catastale, con le opere di demolizione del muro divisorio nel magazzino.

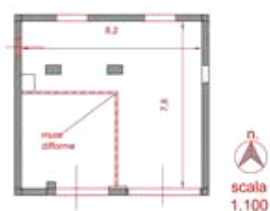
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dei luoghi con la demolizione dl muro divisorio nel magazzino : €500,00

L'appartamento è conforme alla planimetria catastale .

magazzino



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Nel pignoramento, n 5942 del 22/10/2013 trascritto il 28/10/2013 a presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 19254/15915, a favore

contro i precisa che nel pignoramento immobiliare è stato indicato il diritto di proprietà.

Viceversa deve essere indicato il diritto di superficie.. Necessità la rettifica.

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA SALVO RANDONE 38-42, FRAZIONE C.DA CIUCCAFA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in Porto Empedocle in via Salvo Randone 42, frazione c.da Ciuccafa, della superficie commerciale di 136,22 mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO

OSCURATO ***).

Con pertinente garage ubicato al piano terra dello stesso edificio in via Salvo Randone n.38-40 per la quota di proprietà di 1/4 di diritto di superficie [REDACTED]

Gli immobili sono stati costruiti su lotto di terreno di mq 828 assegnato alla cooperativa in data 26 maggio 1986 con delibera n. 225 del consiglio comunale è con delega per la procedura espropriativa , il terreno è stata concesso in diritto di superficie per la durata di 99 anni alla [REDACTED] dal Comune di Porto Empedocle con convenzione del 20 ottobre 1993, ritrascritta in data 24 gennaio 1997 ai nn. 1703/1552.

La procedura espropriativa si è conclusa con ordinanza di espropriazione del sindaco del Comune di Porto Empedocle il 13 dicembre 1996 trascritta il 22 gennaio 1997 ai nn.149171378.

L'appartamento è composto da un corridoio d'ingresso che si apre sulla zona giorno costituita da una sala soggiorno e dalla cucina, nonché da due bagni, due camere da letto, ripostiglio e due balconi esposti verso il lato nord accessibile dal soggiorno, ed uno esposto verso il lato sud accessibile dalla cucina. L'esposizione dell'immobile ha due affacci di prospetto posti a lato a nord e sud, con due immobili costruiti in aderenza, posti sul lato est e ovest.

Si è provveduto alla VOLTURA catastale D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA TITOLO (C.CENTER N.22888195/2022) Voltura n. 20728.1/2022 - Pratica n.AG0080805 in atti dal 05/10/2022.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, interno 7, scala C, ha un'altezza interna di Mt. 2,80. **Identificazione catastale:**

- foglio 21, particella 438, sub. 29 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 136 mq, rendita 327,27 Euro, indirizzo catastale: via Salvo Randone, piano: 4,
- intestato a;
- [REDACTED]

(AG)Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

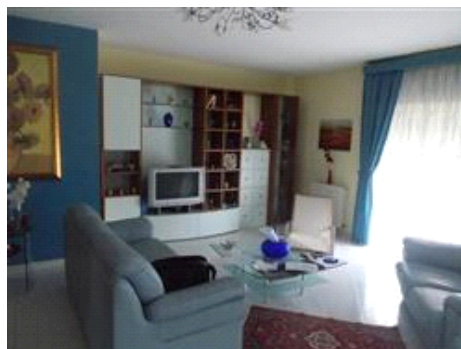
COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848)

PORTO EMPEDOCLE (AG)Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1

Cronistoria dati catastali;

- *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 12/03/1997 in atti del 12/03/1997 N d 000661/1997.
Coerenze: nord particella. 441, ovest particella 443, est particella 437, sud particella 406
CRONISTORIA CATASTALE
- La particella 438 del foglio di mappa 21 , deriva dalle particelle nn. 326 ex 320B(are 07 ca 13) e particella n.329 ex 322C di are 01 ca 15. Giusto frazionamento n. 2821 approvato dall' Ute Catasto Terreni in data 13 settembre 1993.
- VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA TITOLO (C.CENTER N.22888195/2022) Voltura n. 20728.1/2022 - Pratica n.AG0080805 in atti dal 05/10/2022

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale ed è poco distante dalla zona balneare di Porto Empedocle. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
negozi al dettaglio
farmacie



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km
porto distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio
infissi interni: anta battente realizzati in legno massello
pareti esterne: costruite in blocchi forati con



coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in silicati di potassio

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. in alcune parti sono lesionate , causa usura ed mal posizionamento del pavimento

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in ceramica

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: centrale con rivestimento in marmo

★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore: idraulico

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: audio conformità: conforme

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in pubblica

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a cucina e caldaia

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con caldaia con acqua sanitaria con alimentazione in gss i diffusori sono in radiatori a parete in alluminio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

balconi: costruiti in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in c.a.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in c.a.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: posato in opera misto

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[85,00 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 438530 registrata in data 13/05/2017

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	130,00	x	100 %	=	130,00
BALCONI	20,72	x	30 %	=	6,22
Totale:	150,72				136,22



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

casa.it (28/04/2017)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

immobiliare .it (29/04/2017)

Valore minimo: 923,00

Valore massimo: 1.187,00

omi agenzia del territorio (02/05/2017)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

agenzie immobiliari di potò empedocle (09/05/2017)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

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 , infatti 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 pari al valore di mercato del fabbricato VM.

VDS=VM

Stima valore di mercato 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 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 è usato per stimare il valore di mercato dell'appartamento.

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

1. la superficie netta calpestabile
2. superficie dei muri interni
3. 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti
4. la superfici di balconi e terrazze patii , giardini
5. 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 **min 700,00 €/mq max 900,00 €/mq**

mmobire .it min 923,00 €/mq max 1187,00 €/mq

casa.it min 700,00 €/mq max 900,00 €/mq

agenzie imm. min 700,00 €/mq max 1.100,00 €/mq

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di **euro/mq 943,00**

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	monolocali 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 1,05

Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono, (1,1x x1,0x 0,9 x1,0x1,05 x1,05 x1,05)

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

VU = euro/mq 943.00 (0,9x1,00 x 1,00 x 1,1 x 1,0 x 0,90 x 1,0 x 1,05 x 1,05 x1,05)= €mq 972,65

Valore unitario reale sarà di euro/mq 972,65 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: 136,22 x 972,65 = **132.490,49**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 132.490,49

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 99.033,30

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA SALVO RANDONE 38-42, FRAZIONE C.DA
CIUCCAFA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio in Porto Empedocle via Salvo Randone 38-40, frazione c.da Ciuccafa, della

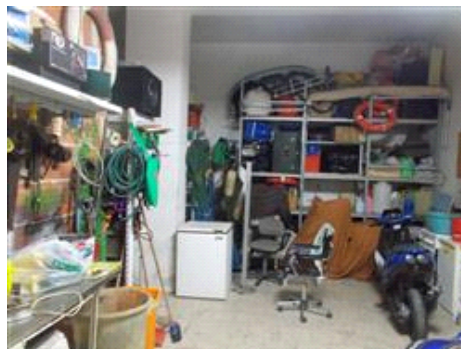
*superficie commerciale di 60,00 mq per la quota di 1/4 di pertinenza in piena proprietà diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***).*

Il magazzino è composto da un unico vano con accesso da due saracinesche ubicate nella via Salvo Randone n. 40-38 , ed è pure accessibile da una porta interna che collega il vano scala dell'edificio con il garage stesso. L'immobile si trova rifinito ed in buono stato di vetustà ed manutenzione . Il pavimento è in marmette di cemento , i muri intonacati con intonaco civile , i serramenti di accesso sono in lamiera , con scorrimento verticale.

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

- foglio 21 particella 438 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 285,06 Euro, indirizzo catastale: via Salvo Randone, piano: terra,
- intestato a
- COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848)
Sede in PORTO EMPEDOCLE (AG) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1
[REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1
- cronistoria dati catastali;
- derivante da costituzione del 12.03.2007 in atti del 12.03.2007
- VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA TITOLO (C.CENTER N.22888195/2022) Voltura n. 20728.1/2022 - Pratica n.AG0080805 in atti dal 05/10/2022

L'intero edificio sviluppa 4 piani, . Immobile costruito nel 1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale ed è poco distante dalla zona balneare di Porto Empedocle. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
negozi al dettaglio
farmacie



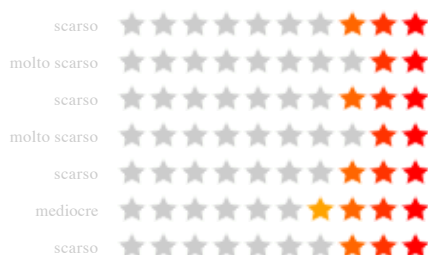
COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km
 porto distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante scorrevoli realizzati in ferro



pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento



rivestimento interno: posto in magazzino realizzato in intonaco civile



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
mgazzino 15 mq	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia del territorio (03/05/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

casa.it (05/05/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

agenzie immobiliari di Porto emepdocle (09/05/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di mercato del box magazzino

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sinteticovalore medio

Preliminarmente , si precisa che in caso di concessione permanente il diritto del superficiario coincide con la piena proprietà dell'immobile , infatti il superficiario puo disporre pienamente e illimitatamente del fabbricato e dell'area su cui esso insiste , pertanto il valore del diritto di superficie VDS sarà pari al valore di mercato del fabbricato VM.

VDS=VM

Stima valore di mercato procedimento sintetico 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 come immobiliare.it e casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI min €mq 400,00 max 600,00 €/mq

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

agenzie imm. min 400,00 €/mq max 650,00 €/mq

Valore unitario medio €mq 575,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 575,00 = **34.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **34.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **6.446,97**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	136,22	0,00	132.490,49	99.033,30
B	box doppio	60,00	0,00	34.500,00	6.446,97
				166.990,49 €	105.480,27 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **104.980,27**

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: € **15.747,04**

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: € **89.233,23**

data 18/11/2022

il tecnico incaricato
 Geometra Giuseppe Liuzzi