



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 238/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa D. Spanò

CUSTODE:

Avv S. Sinaguglia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

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 238/2014

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento sito in Porto Empedocle via Salvo Randone 40, palazzina C frazione Ciucaffa, della superficie commerciale di 135,00 mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

composto da corridoio ingresso, soggiorno, cucina w.c. tre camere e ripostiglio. L'immobile gode due prospetti di affaccio ad nord e sud, per mezzo di tre balconi.

Con pertinente garage ubicato al piano terra dello stesso edificio in via Salvo Randone n.42 per la quota di proprietà di 1/4 [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.

Si è effettuata la 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 .

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 438 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 135 mq, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: via Salvo Randone, piano: primo, edificio C interno 2,
- intestato a;
- 
- COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848) Sede in PORTO EMPEDOCLE (AG) Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1

[REDACTED]  
Diritto di: Proprietà superficaria per 1/1

- 
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12/03 /1997 in atti dal 12/03/1997 n. ( D 00066.1/1997).  
CRONISTORIA CATASTALE: La particella 438 del foglio di mappa 21, deriva dalle particelle nn. 326 ex 320B( are 07 ca 13) e n..329 ex 322C are 01 ca 15. Giusto frazionamento n. 2821 approvato dall' ute Catasto terreni in data 13 settembre 1993.
- 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

**B**

box doppio in Porto Empedocle via Salvo Randone nn. 42-44 , frazione Ciucaffa, della superficie commerciale di 53,00 mq per la quota di 1/4 diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\*).

L'immobile si trova in discreto stato di vetustà e manutenzione, il pavimento è in marmette di cemento, i muri intonacati con intonaco civile.

Si è effettuata VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE (C.CENTER N.22882463/2022) Voltura n. 20779.1/2022 - Pratica n.AG0080921 in atti dal 05/10/2022.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 438 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 53 mq, rendita 251,82 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

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1  
derivante da costituzione del 12/03/1997.

- VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE (C.CENTER N.22882463/2022) Voltura n. 20779.1/2022 - Pratica n.AG0080921 in atti dal 05/10/2022
- 

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1996.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	188,00 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:	€ 103.778,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.211,69
Data della valutazione:	18/11/2022

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

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune PORTO EMPEDOCLE identificata al foglio 21 particella 326-329 , stipulato il 20/10/1993 a firma di notaio R. Marsala ai nn. 27244 di repertorio, trascritto il 24/01/1997 ad Agrigento ai nn. 1702/1551, 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 a 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 del notaio Pierina Saguto, registrata il 19/04/1997 a Agrigento ai nn. 62743686 In virtù del contratto di muro notaio P. Saguto del 27 gennaio 1995 rep. 411/214 reg. a Palermo il 14 febbraio 1995 n 1867), a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.*

**Importo ipoteca: lire 4.302.000.00**

*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 atto di mutuo del 10 novembre annotato il 19 ottobre ai nn. 18275/543 . Il mutuo e l'ipoteca sono stati frazionati in venti quote gli immobili pignorati sono identificati come quota lotto 14 sul quale grava una somma a debito.L'iscrizione risulta rinnovata in data 23/01/2017 ai nn. 71/1124 Identificato come lotto 14.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento, trascritto il 15/10/2014 ad Agrigento presso la conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 14122/17929, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento del Tribunale di Agrigento n. repertorio 5076 del 01/10/2014.Nel pignoramento è stato indicato il diritto di proprietà viceversa nessuna l'indicazione del 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:	<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:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1000/1000, in forza di concessione edilizia (dal 01/01/1997), trascritto il 22/01/1997 ad Agrigento presso la conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 1491/1378, in forza di concessione edilizia.

Con concessione edilizia del Comune di Porto Empedocle n.1687 e variante di concessione edilizia con n. 1.764 [REDACTED] ha realizzato gli immobili su un area di mq 828 ubicata nel territorio comunale di Porto Empedocle in località Ciuccafa 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 [REDACTED] 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 (dal 01/06/1994 fino al 22/01/1997).*

*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 [REDACTED] 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. L'area su indicata era di proprietà [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED]*

## 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 c.da ciuccafa blocco 4 unità 4/1- 4/2- 4/3, presentata il 18/05/1994 con il n. ai n prot. 7881/1490 di protocollo, rilasciata il 31/12/1994 con il n. 1687 di concessione edilizia.

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 Rosario.

Concessione edilizia **N. 1754**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione in progetto di variante relativa alla realizzazione n. 20 alloggi Peep/167 già costruiti con C:E. n. 1687 del 06/22/1992, presentata il 22/05/1996 con il n. prot. 1081/2484 di protocollo, rilasciata il 19/09/1996 con il n. 1754 di concessione edilizia.

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.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: pignoramento, trascritto il 15/10/2014 presso la conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 14122/ 17929, a favore [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Agrigento n. 5076 del 01/10/2014. Nel pignoramento immobiliare si è indicato il diritto di proprietà viceversa deve essere indicato il diritto di superficie. Necessità la rettifica.

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

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA SALVO RANDONE 40, FRAZIONE CIUCAFFA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento sito in Porto Empedocle via Salvo Randone 40, palazzina C frazione Ciucaffa, della superficie commerciale di 135,00 mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

composto da corridoio ingresso, soggiorno, cucina w.c. tre camere e ripostiglio. L'immobile gode due prospetti di affaccio ad nord e sud, per mezzo di tre balconi.

Con pertinente garage ubicato al piano terra dello stesso edificio in via Salvo Randone n.42 per la quota di proprietà di 1/4

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 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.

Si è effettuata la 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 .

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 438 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 135 mq, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: via Salvo Randone, piano: primo, edificio C interno 2,
- intestato a;
- 
- **COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848) Sede in PORTO EMPEDOCLE (AG) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1**

**Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1**

- 
- **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 12/03 /1997 in atti dal 12/03/1997 n. ( D 00066.1/1997).**  
CRONISTORIA CATASTALE: La particella 438 del foglio di mappa 21, deriva dalle particelle nn. 326 ex 320B( are 07 ca 13) e n..329 ex 322C are 01 ca 15. Giusto frazionamento n. 2821 approvato dall' ute Catasto terreni in data 13 settembre 1993.
- **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**



#### 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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 km ss 640	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 2km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco tipo silicati di potassio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres ceramico	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in gesso scagliola	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> centrale interna con rivestimento in marmo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> audio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in alloccio rete pubblica gestione privata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in alloccio pubblico	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>ascensore</i> : a pistone	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : . manca l'impianto termico		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V-380V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>fondazioni</i> : costruite in c.a	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[101,60 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 462265 registrata in data 19/07/2017

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
appartamnet0	129,00	x	100 %	=	129,00
balconi	20,00	x	30 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>149,00</b>				<b>135,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico mono parametrico.

Preliminarmente , si precisa che in caso di concessione permanente il diritto del superficiario coincide

con la piena proprietà dell'immobile, 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;

$VM = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficienti di differenziazione}$ .

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

- A) determinazione della superficie commerciale
- B) 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;

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 min 700,00 €/mq max 900,00 €/mq

immobiliare.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 ( 0,90 x 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 x1,00 x 0,9 x1,00 x1,05 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 ( 0,90 x1,00 x 1,00 x 1,10 x 1,0 x 0,90 x 1,00 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: 135,00 x 972,00 = **131.220,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 131.220,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 98.083,64**

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA SALVO RANDONE 40, FRAZIONE CIUCAFFA

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

*box doppio in Porto Empedocle via Salvo Randone nn. 42-44 , frazione Ciucaffa, della superficie commerciale di 53,00 mq per la quota di 1/4 diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).*

**L'immobile si trova in discreto stato di vetustà e manutenzione, il pavimento è in marmette di cemento, i muri intonacati con intonaco civile.**

**Si è effettuata VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE (C.CENTER N.22882463/2022) Voltura n. 20779.1/2022 - Pratica n.AG0080921 in atti dal 05/10/2022.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- *foglio 21 particella 438 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 53 mq, rendita 251,82 Euro, indirizzo catastale: via Salvo Randone, piano: terra, intestato a ;*
- COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE (CF 80002890848) Sede in PORTO EMPEDOCLE (AG) Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1

Diritto di: Proprietà superficiaria per 1/1

*derivante da costituzione del 12/03/1997.*

- **VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/1997 registrato in data - RETTIFICA INTESTAZIONE (C.CENTER N.22882463/2022) Voltura n. 20779.1/2022 - Pratica n.AG0080921 in atti dal 05/10/2022**
- 

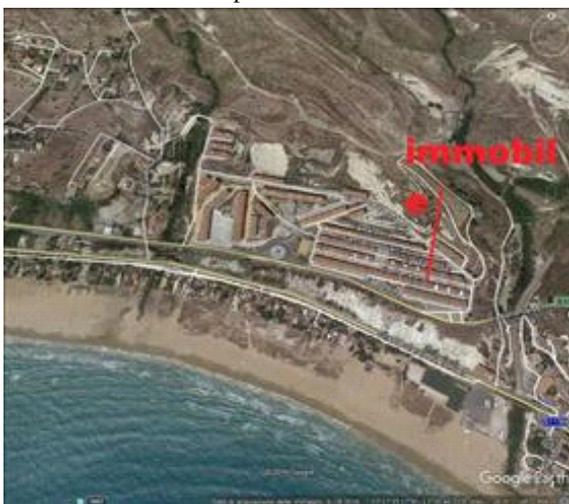
L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1996.





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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

campo da calcio



farmacie



negozi al dettaglio



palestra



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km



autostrada distante 3 km ss 640



porto distante 2km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



stato di manutenzione generale: scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta a scorriemnto realizzati in ferro mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in marmette di cemento mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

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

*strutture verticali*: costruite in c.a mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai*: latero- cemeneto posato in opera al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

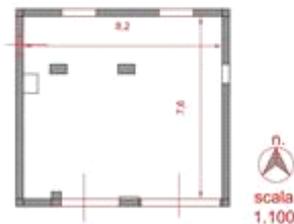
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	53,00	x	100 %	=	53,00
<b>Totale:</b>	<b>53,00</b>				<b>53,00</b>

magazzino

part. 438 sub 22  
fabbricato C piano terra 53 mq



VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia delle entrate (07/07/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

casa.it (07/07/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

agenzia immobiliari di Agrigento - Porto Empedocle (07/07/2017)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 650,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di mercato del box magazzino

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico valore medio

Preliminarmente, si precisa che in caso di concessione permanente il diritto del superficiario coincide con la piena proprietà dell'immobile, infatti il superficiario può disporre pienamente e illimitatamente del fabbricato e dell'area su cui 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: 53,00 x 575,00 = **30.475,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.475,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.694,82**

**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	135,00	0,00	131.220,00	98.083,64
B	box doppio	53,00	0,00	30.475,00	5.694,82
				<b>161.695,00 €</b>	<b>103.778,46 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.778,46**

**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: **€ 15.566,77**

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: **€ 88.211,69**

data 18/11/2022

il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe Liuzzi