

L.3



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

221+252/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Leviticus SPV srl

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa V. Pipitone

CUSTODE:

Avv. S. Bellanca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2022

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF: LZZGPP75L08B602M

con studio in CANICATTI (AG) via togliaiti n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
221+252/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

IMMOBILI RUSTICI ;

Corpo A)

immobile rustico a Favara via Reale n 3, della superficie commerciale di 77,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

l'immobile si trova ubicato con accesso dalla via Reale n 2 , costituito da un piano primo ,si trova in disastroso stato di manutenzione risulta essere in completo stato di abbandono e degrado. Nell'immobile si evidenziano delle lesione nei setti murari in pietra e necessità dei lavori di ripristino e consolidamento strutturale e una ristrutturazione totale del corpo di fabbrica .L'immobile si trova in pieno stato abbandono , pieno di rifiuti ed è stato oggetto di un incendio che ha ancor più danneggiato la struttura . Composto da tre camere con accesso in via Reale dal èiano rialzato e camere con affaccio nella in Largo Fonte Canale (piano primo) e un piccolo wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1555-1557 graffate sub. 5-2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 37,18 Euro,
- indirizzo catastale: via Reale n 3 piano: 1
- intestato a
-
- derivante ,Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano . Immobile costruito prima del 1 settembre nel 1967.

B

Corpo B)

Immobile rustico a Favara in via Reale n 149, della superficie commerciale di 19,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

L'immobile si trova ubicato con accesso dalla via Reale , costituito da camera e bagno, si trova in disastroso stato di manutenzione risulta essere in completo stato di abbandono e degrado. Nell'immobile si evidenziano delle lesione nello nei setti murari in pietra ed necessità dei lavori di ripristino e consolidamneto della struttura e una ristrutturazione totale del corpo di fabbrica .L'immobile si trova in pieno stato di abbandono e degrado pieno di rifiuti ed è stato oggetto di un incendio che ha ancor più danneggiato la struttura .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1555 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: via Reale n 149, piano: T,
- intestato a



derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito prima del 1 settembre 1967.

C

Corpo C)

Immobile rustico a Fvara via Reale n 151, della superficie commerciale di 41,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà)

L'immobile si trova ubicato con accesso dalla via Reale , costituito camera e wc si trova in disastroso stato di manutenzione risulta essere in completo stato di abbandono e degrado. Nell'immobile si evidenziano delle lesione nello nei setti murari in pietra e necessità dei lavori di ripristino e consolidamento e una ristrutturazione totale del corpo di fabbrica .L'immobile si trova in pieno abbandono , pieno di rifiuti ed è stato oggetto di incendio che ha ancor più danneggiato la struttura .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1554-part. 1555 graffate sub. 3-3(catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3 consistenza 40 mq, rendita 33,31 Euro,
- indirizzo catastale: via Reale n 151, : piano terra, intestato a
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 Immobile costruito prima del 1 settembre 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 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:	€. 30.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.500,00
Data della valutazione:	08/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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



Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Iscrizioni: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/12/2016 ad Agrigento ai nn. 210947/18375, a favore di Banco Popolare societa cooperativa Verona, contro derivante da pignoramento immobiliare del 01/12/2016 n 3167/2016 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:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/2014), con atto stipulato il 02/04/2014 a firma del notaio Comparato Giuseppina ai nn. rep. 33164/177754 di repertorio, trascritto il 17/04/2014 ad Agrigento ai nn. 6451/5025.
Da potere di .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/05/1975 a firma del notaio giuseppe Giuffrida ai nn. rep. 95398/8943 di repertorio, trascritto il 13/06/1975 ad Agrigento ai nn. 7882/7122



per la quota di 1/12 ciascuno , in forza di denuncia di successione (dal 16/08/2007 fino al 17/04/2014), trascritto il 16/08/2007 ad Agrigento ai nn. 22616/14812.

Per successione di **ceduto il 30/08/2005 denuncia n 1519 vol.835 uff. reg.ad Agrigento del 13/12/2005 .** Risulta trascritta in data 11/04/2017 ai nn 5449/4584 accettazione tacita di eredità in morte del sig. **parte degli eredi nascente da atto del notaio Comparato Giuseppina del 02/04/2014.**

per la quota di 2/12 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 08/12/2013 fino al 17/04/2014), trascritto il 22/07/2014 ad Agrigento ai nn. 12576/9838.

Per successione di **ceduta il 08/12/2013 den n. 404 vol. 9990/14 uff. reg. di Agrigento del 05/03/2014.** risulta trascritta in data 11/04/2017 ai nn 5450/4585 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi nascente da atto del notaio Comparato Giuseppina del 02/04/2014

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera l P.R.G. adottato con Delibera del Commissario ad ACTA n° 13 del 26/02/2015,

l'immobile ricade in zona zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 15 - Zone «A»: definizione, destinazioni d'uso ammesse e norme di carattere generale Le Zone A comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Sono soggette ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia secondo quanto definito ai successivi art. 16 e 17. Il Prg si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni o Piani urbanistici esecutivi (Pue). In mancanza di Pue non è possibile l'intervento di ristrutturazione urbanistica. Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralità urbana e della loro adeguata diversificazione è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso anche in mancanza di Pue, fatte salve le limitazioni specifiche relative alle singole sottozone: • quelle esistenti con le superfici esistenti; • residenze senza limiti di superficie; • attività commerciali di vendita al dettaglio, massimo mq. 300; medie strutture di vendita. Le grandi strutture di vendita si possono realizzare solo se espressamente previste in sede di piani di recupero o programmi di riqualificazione urbana deliberati dal Consiglio Comunale e comunque secondo quanto previsto dall'operante piano commerciale. • uffici pubblici e servizi pubblici (Pronto Soccorso, Commissariato P.S., Stazioni C.C., Uffici P.T.), massimo mq. 400; • uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche), massimo mq. 400. • studi professionali, massimo mq. 300; • alberghi e ricezione turistica, massimo posti letto 150; • botteghe artigianali non nocive e/o moleste, massimo mq. 200; • servizi privati (scuole case di cura, palestre, ecc.), massimo mq. 300; • attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni), massimo mq. 300; • attività per lo spettacolo (cinema, teatri,



sale concerto), massimo 400 spettatori; eventuali accorpamenti di superficie con la stessa destinazione d'uso non potranno eccedere i limiti sopra riportati. Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge è estesa alla intera zona A anche attraverso Piani di recupero interessanti un singolo isolato e/o complesso monumentale. In assenza di appositi Piani di recupero, di cui al precedente comma, l'Amministrazione Comunale procede alla redazione di un Piano urbanistico esecutivo per il centro storico o di uno specifico strumento urbanistico ai sensi della Circolare ARTA n. 3/2000 ai fini comunque della determinazione delle unità edilizia che dovranno essere recuperate attraverso azioni di restauro e risanamento conservativo, o con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure con interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica sino alla demolizione e ricostruzione o la demolizione senza ricostruzione. Essendo l'impianto viario del centro storico già definito, è sempre possibile, per ragioni di opportunità economiche o urgenze relative al rischio per crolli o altre forme di rischio, previa relazione sintetica dell'Ufficio tecnico comunale, operare per singoli isolati o per ambiti di intervento anche nella redazione di Piani quadro del centro storico ai sensi della circolare assessoriale n. 3/2000. I perimetri degli ambiti di cui al precedente comma possono essere definiti con apposita determinazione dell'Ufficio tecnico comunale (Utc) che tenga conto della natura dell'impianto viario e delle tipologie storiche ricorrenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FAVARA VIA REALE

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

IMMOBILI RUSTICI ;

Corpo A)

immobile rustico a Favara via Reale n 3, della superficie commerciale di 77,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà)

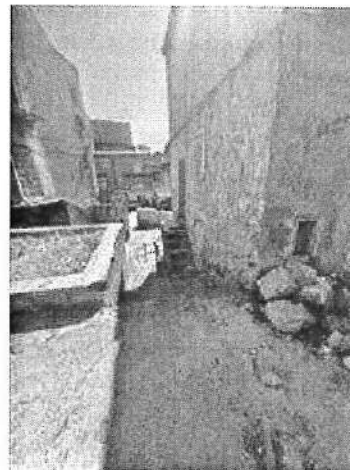
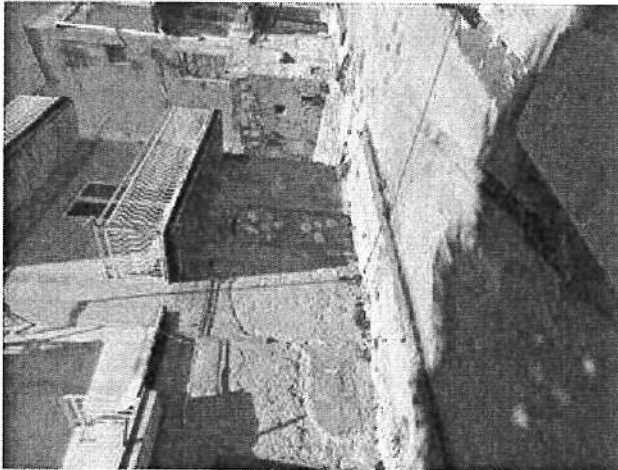
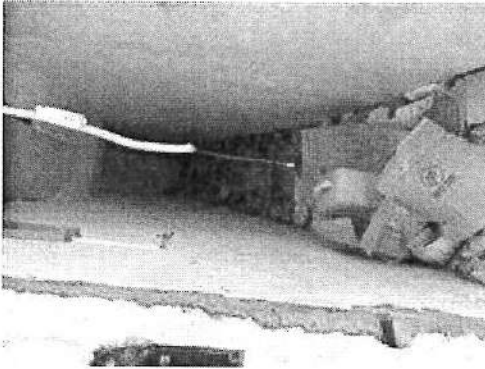
l'immobile si trova ubicato con accesso dalla via Reale n 2 , costituito da un piano primo ,si trova in disastroso stato di manutenzione risulta essere in completo stato di abbandono e degrado. Nell'immobile si evidenziano delle lesione nei setti murari in pietra e necessità dei lavori di ripristino e consolidamento strutturale e una ristrutturazione totale del corpo di fabbrica .L'immobile si trova in pieno stato abbandono , pieno di rifiuti ed è stato oggetto di un incendio che ha ancor più danneggiato la struttura . Composto da tre camere con accesso in via Reale dal èiano rialzato e camere con affaccio nella in Largo Fonte Canale (piano primo) e un piccolo wc.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1555-1557 graffate sub. 5-2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 37,18 Euro,
- indirizzo catastale: via Reale n 3 piano: 1
- intestato a
-
- derivante ,Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano . Immobile costruito prima del 1 settembre nel 1967.



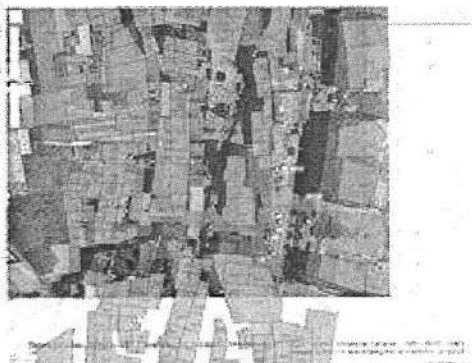
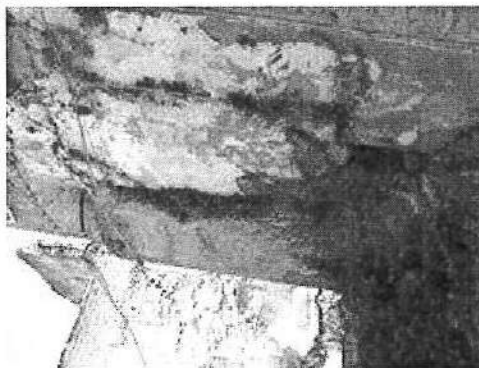


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



via reale



SERVIZI

negozi al dettaglio

molto buono ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

porto distante 5 km strada statale n 640

molto buono ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

positivo ★★★★★★★★

esposizione:

positivo ★★★★★★★★

luminosità:

positivo ★★★★★★★★

panoramicità:

positivo ★★★★★★★★

impianti tecnici:

positivo ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

positivo ★★★★★★★★

servizi:

positivo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile si trova ubicato con accesso dalla via Reale n 2 , costituito a un piano terra e piano 1 ,si trova in disastroso stato di manutenzione risulta essere in completo stato di abbandono e degrado. Nell'immobile si evidenziano delle lesione nei setti murari in pietra e necessità dei lavori di ripristino e consolidamento strutturale e una ristrutturazione totale del corpo di fabbrica .L'immobile si trova in pieno stato abbandono , pieno di rifiuti ed è stato oggetto di un incendio che ha ancor più danneggiato la struttura . Composto da tre camere con accesso in via Reale e camere con affaccio nella in Largo Fontr Canale e un piccolo wc.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia battante realizzati in legno

scarse ★★★★★★★★

infissi interni: realizzati in legno

pessime ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmetet di cemento

molto buono ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: doppia anta realizzate in legno. condizioni pessime , alcuni infissi mancano

pessimo ★★★★★★★★

Delle Strutture

strutture verticali: costruite in muratura in pietra

positivo ★★★★★★★★

solai: . solaio in legno e latero cemento

positivo ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[192,60 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220906-084017-27398 registrata in data 06/09/2022

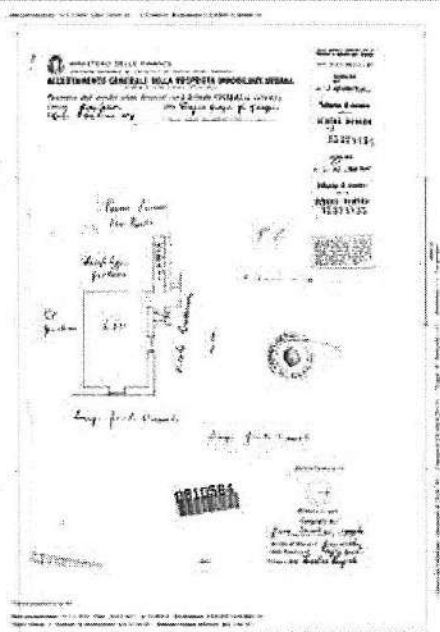
CONSISTENZA:

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 p.lla 1555 sub 5 p.lla 1557 sub 2 graffato	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	41,00				41,00



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: 04/08/2022

Fonte di informazione: agenzia re max

Descrizione: riferimento e Data annuncio 32741025-154 - 21/06/2022 contratto Vendita tipologia Terratetto unifamiliare | Intera proprietà | Classe immobile media superficie 100 m² locali 5 (2 camere da letto, 3 altri), 2 bagni piano S

Indirizzo: Terratetto unifamiliare via Dello Stretto 7, Favara Favara Via Dello Stretto

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 230,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: riferimento e Data annuncio EK-97079050 - 07/07/2022 contratto Vendita tipologia Palazzo - Edificio | Classe immobile media superficie 100 m² - locali 2 bagni piano 2 piani: Piano terra, 1° disponibilità Libero

Indirizzo: Favara Via Goffredo Mameli

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 370,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia delle entrate (04/08/2022)

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 410,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico. Valore di mercato

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione

diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le

relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato

iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato

mediante coefficienti di differenziazione , per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto

di stima ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

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

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

A) determinazione della superficie commerciale

B) determinazione del valore unitario

C) stima dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

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

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) superficie dei muri interni

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

D) la superficie di balconi e terrazze patii , giardini

E) superficie lorda di aree di pertinenze

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

superficie calpestabile e muri interni 100%

superficie muri perimetrali 50%

Balconi 30%

giardini di ville 5 %



corte 10%

B) valore unitario medio

per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come omi dell'agenzia dell'entrate , o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

OMI euro/mq min €/mq 280 max 410, 00 €/mq valore medio €/mq 345

agenzie imm. min €/mq 230,00 max 320,00 €/mq € 275

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 310

C) Coefficienti di differenziazioneI 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,che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

Coefficienti estrinseci (di zona) ;

Tenuto conto che l'immobile si trova in una buona zona di villeggiatura residenziale a circa 2km dalla città di Racalmuto ; ma l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione , è in stato di degrado e abbandono per cui necessitano dei lavori edili di ripristini del fabbricato.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 coefic.

utilizzato 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80

1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70

utlizzato

1.10

coefficienti di riferimento (0,90 x 1,0x1,1)

Coefficienti intrinseci

Il fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione necessitano , lavori edili di ripristino;

coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 degradato 0.85

cf0.85

coeffi. piano piano primo e terra senza ascensor 1.0 1,0

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

0.90 coeff. 0,90

coefficient manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 1 pessimo 0.90 coefficientec

0.90parcheggio su area privata 1,00 1.0

impianto autonomo 0

coefficienti (0.85 x 1.0 x 0,90

CD) calcolo valore unitario reale

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

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coeffi di differenziazione

VU = euro/mq 310,00 (x 0.90 x1.x1.10 x 0.85 x 1.0 x 0,90 x 0.90x) = €/mq 300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,00 x 300,00 = **12.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.300,00



BENI IN FAVARA VIA REALE

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

Corpo B)

Immobile rustico a Favara in via Reale n 149. della superficie commerciale di 19,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

L'immobile si trova ubicato con accesso dalla via Reale , costituito da camera e bagno, si trova in disastroso stato di manutenzione risulta essere in completo stato di abbandono e degrado. Nell'immobile si evidenziano delle lesione nello nei setti murari in pietra ed necessità dei lavori di ripristino e consolidamneto della struttura e una ristrutturazione totale del corpo di fabbrica .L'immobile si trova in pieno stato di abbandono e degrado pieno di rifiuti ed è stato oggetto di un incendio che ha ancor più danneggiato la struttura .

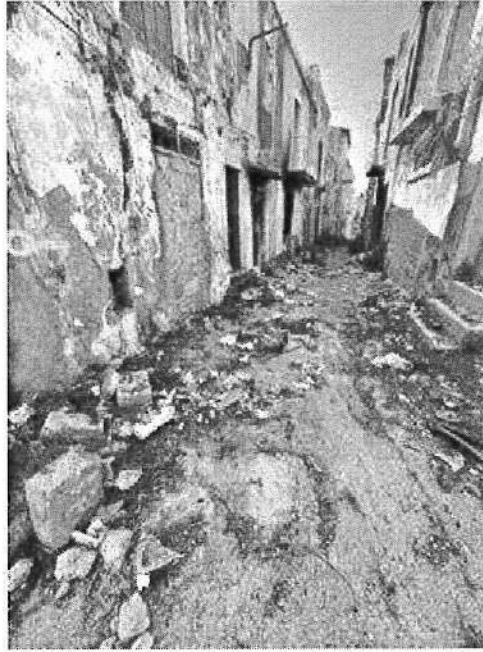
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1555 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: via Reale n 149, piano: T,
- intestato a

derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito prima del 1 settembre 1967.



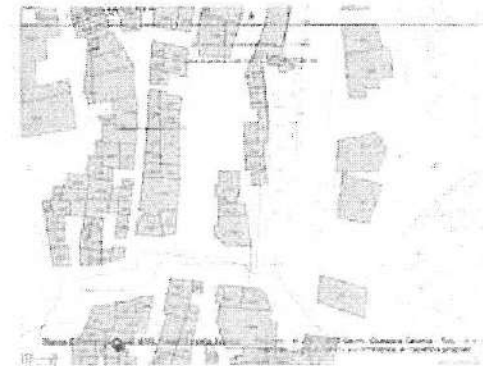
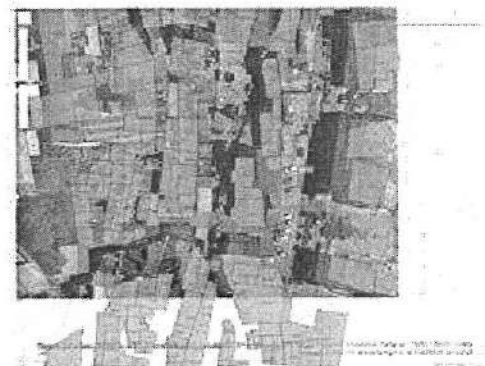
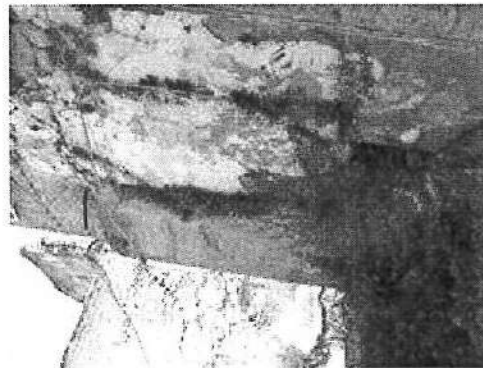


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



via reale



SERVIZI

negozi al dettaglio

multiclasse ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

porto distante 5 km strada statale n 640

multiclasse ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

multiclasse ★★★★★★★★

esposizione:

multiclasse ★★★★★★★★

luminosità:

multiclasse ★★★★★★★★

panoramicità:

multiclasse ★★★★★★★★

impianti tecnici:

multiclasse ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

multiclasse ★★★★★★★★

servizi:

multiclasse ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile si trova ubicato con accesso dalla via Reale , costituito da camera e bagno, si trova in disastroso stato di manutenzione risulta essere in completo stato di abbandono e degrado. Nell'immobile si evidenziano delle lesione nello nei setti murari in pietra ed necessità dei lavori di ripristino e consolidamneto della struttura, e una ristrutturazione totale del corpo di fabbrica .L'immobile si trova in pieno stato di abbandono e degrado pieno di rifiuti ed è stato oggetto un incendio che ha ancor più danneggiato la struttura .

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia battante realizzati in legno

ottimo ★★★★★★★★

infissi interni: realizzati in legno

ottimo ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmetet di cemento

multiclasse ★★★★★★★★

Delle Strutture

strutture verticali: costruite in muratura in pietra

ottimo ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[250,60 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220907-084017-27792 registrata in data 07/09/2022

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 p.lla 1555 sub 2	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico. Valore di mercato

In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione

diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le

relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato

iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato

mediante coefficienti di differenziazione , per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto

di stima ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

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

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

A) determinazione della superficie commerciale

B) determinazione del valore unitario

C) stima dei coefficienti di differenziazione

D) Calcolo del valore reale

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

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) superficie dei muri interni

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

D) la superficie di balconi e terrazze patii , giardini

E) superficie lorda di aree di pertinenze

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

superficie calpestabile e muri interni 100%

superficie muri perimetrali 50%

Balconi 30%

giardini di ville 5 %

corte 10%

B) valore unitario medio

per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come omi dell'agenzia dell'entrate , o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

OMI euro/mq min €/mq 280 max 410, 00 €/mq valore medio €/mq 345

agenzie imm. min €/mq 230,00 max 320,00 €/mq € 275

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 310

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, che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.



Coefficienti estrinseci (di zona) ;

l'immobile si trova in pessime condizione di manutenzione , è in stato di degrado e abbandono per cui necessitano dei lavori edili di ripristini del fabbricato.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 coefic. utilizzato 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70 utlizzato

1.10

coefficienti di riferimento (0,90 x 1,0x1,1)

Coefficienti intrinseci

Il fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione necessitano , lavori edili di ripristino; coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 degradato 0.85

cf 0.85

coeffi. piano piano primo e terra senza ascensor 1.0 1,0

coefficen. dimensioni monocali 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni >120mq 0.90 coff. 0,90

coefficient manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 1 pessimo 0.90 cofficentee 0.90

parcheggio su area privata 1,00 1.0

impianto autonomo 0

coefficienti (0.85 x 1.0 x 0,90

CD) calcolo valore unitario reale

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

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coeffi di differenziazione

VU = euro/mq 310,00 (x 0.90 x1.x1.10 x 0.85 x 1.0 x 0,90 x 0.90x) = €/mq 300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 300,00 = 5.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.700,00

BENI IN FAVARÀ VIA REALE
RUSTICO
DI CUI AL PUNTO C

Corpo C)

Immobile rustico a Fvara via Reale n 151, della superficie commerciale di 41,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

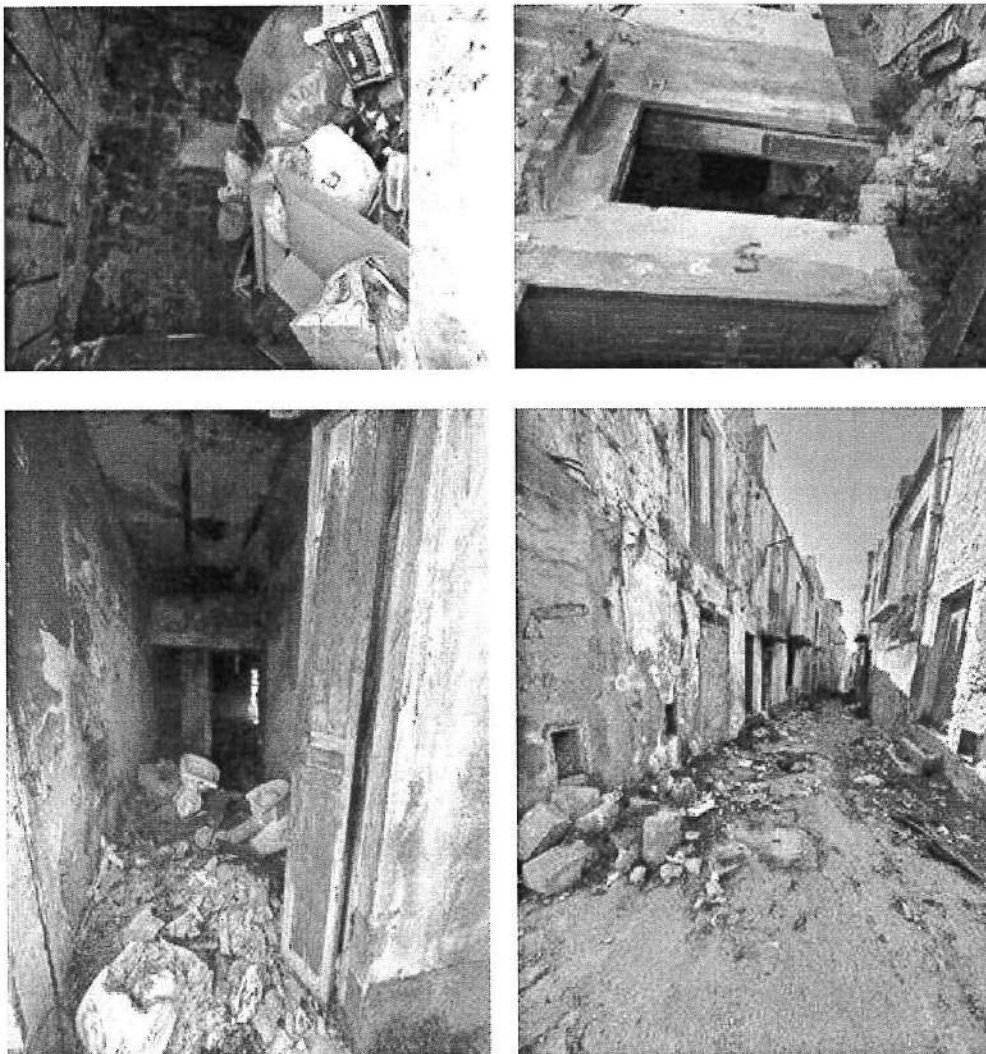
L'immobile si trova ubicato con accesso dalla via Reale , costituito camera e wc si trova in disastroso stato di manutenzione risulta essere in completo stato di abbandono e degrado. Nell'immobile si evidenziano delle lesione nello nei setti murari in pietra e necessità dei lavori di ripristino e consodilamento e una ristrutturazione totale del corpo di fabbrica .L'immobile si trova in pieno abbandono , pieno di rifiuti ed è stato oggetto di incendio che ha ancor più danneggiato la struttura .



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 1554-part. 1555 graffate sub. 3-3(catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3 consistenza 40 mq, rendita 33,31 Euro,
- indirizzo catastale: via Reale n 151, : piano terra, intestato a
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 Immobile costruito prima del 1 settembre 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





via reale



SERVIZI

negozi al dettaglio

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

porto distante 5 km strada statale n 640

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

peggiore ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

peggiore ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

peggiore ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova ubicato con accesso dalla via Reale , costituito camera e wc si trova in disastroso stato di manutenzione risulta essere in completo stato di abbandono e degrado. Nell'immobile si evidenziano delle lesioni nelle pareti murarie in pietra e necessità dei lavori di ripristino e consolidamento e una ristrutturazione totale del corpo di fabbrica .L'immobile si trova in pieno abbandono , pieno di rifiuti ed è stato oggetto di incendio che ha ancor più danneggiato la struttura .



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia battante realizzati in legno

buono ★★★★★★★★

infissi interni: realizzati in legno

buono ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in marmetet di cemento

molto buono ★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura in pietra

buono ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[309,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220907-084017-27836 registrata in data 07/09/2022

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 p.lla 15554sub 3 p.lla 1555 sub 3 graffiati	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico. Valore di mercato

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) determinazione del valore unitario

C) stima dei coefficienti di differenziazione



D) Calcolo del valore reale

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

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

Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

A) la superficie netta calpestabile

B) superficie dei muri interni

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

D) la superficie di balconi e terrazze patii , giardini

E) superficie lorda di aree di pertinenze

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;

superficie calpestabile e muri interni 100%

superficie muri perimetrali 50%

Balconi 30%

giardini di ville 5 %

corte 10%

B) valore unitario medio

per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come omi dell'agenzia dell'entrate , o operatori specializzati come immobiliare.it e casa.it

i valori desunti sono i seguenti;

OMI euro/mq min €/mq 280 max 410, 00 € /mq valore medio €/mq 345

agenzie imm. min €/mq 230,00 max 320,00 €/mq € 275

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 310

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, che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

Coefficienti estrinseci (di zona) ;

l'immobile si trova in pessime condizione di manutenzione , è in stato di degrado e abbandono per cui necessitano dei lavori edili di ripristini del fabbricato.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 coefic.

utilizzato 0.90

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80

1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0.70

utilizzato

1.10

coefficienti di riferimento (0,90 x 1,0x1,1)

Coefficienti intrinseci

Il fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione necessitano , lavori edili di ripristino;

coeffi. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 degradato 0.85

cf 0.85

coeffi. piano piano primo e terra senza ascensor 1.0 1,0

coefficen. dimensioni monocali 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni >120mq

0.90 coeff. 0,90

coefficient manuten 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente 1 pessimo 0.90 coefficientee

0.90 parcheggio su area privata 1,00 1.0

impianto autonomo 0

coefficienti (0.85 x 1.0 x 0,90

CD) calcolo valore unitario reale

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

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coeffi di differenziazione

VU = euro/mq 310,00 (x 0.90 x1.x1.10 x 0.85 x 1.0 x 0,90 x 0.90x) = €/mq



300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 300,00 = **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	41,00	0,00	12.300,00	12.300,00
B	rustico	19,00	0,00	5.700,00	5.700,00
C	rustico	40,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

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: **€. 30.000,00**

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: **€. 4.500,00**

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: **€. 25.500,00**

data 08/09/2022

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

