



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 132/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

,Prelios Credit Solutions spa

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa V. Pipitone

CUSTODE:

Avv. F. Cavaleri

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**Geometra Giuseppe Liuzzi**

CF: LZZGPP75L08B602M

con studio in CANICATTI' (AG) via tagliati n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
132/2021

## LOTTO 1

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

**A**

deposito artigianale ad ARAGONA in via Leonardo cacciatore 2A, della superficie commerciale di 77,70 mq per la quota di:

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

composto da un grande vano ampio , wc. e nella parte retrostante il magazzino si trova un piccolo terreno( o corte )da cui accede da una porte dell'immobile. Il magazzino si tova in buono stato di manutenzione e vetustà.

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

- foglio 70 particella 175 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 87 mq, rendita 238,76 Euro,
- indirizzo catastale: VIA LEONARDO CACCIATORE, piano: t, intestato a ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/06/2021 in atti dal 04/06/2021 ALLINEAMENTO AUTOMATICO DELLA ZONA CENSUARIA A SEGUITO DELLA VCT DEL 04/01/2020 LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 (n. 11.1/2021) - Annotazioniz classamento e rendita validati (d.rn Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del21/03/2016 in atti dal21/03/2016 (n.025202/2016)

- Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del03/04/2014 in atti dal 03/04/2014 (n.045768/2014)
- Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2014 Pratica n. AG0050538 in atti dal 04/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29583.1/2014) - Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Dali derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/04/2013 Pratica n. AG0052233 in atti dal 10/04/2013 MAGAZZINO DEPOSITO-LABORATORIO ARTE E MESTIER1 (n. 8204.1/2013) gia fg 70 particella 175 sub 8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

77,70 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:	€. 58.207,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.476,29
Data della valutazione:	29/11/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 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:*

**ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 12/08/2013 ad Agrigento ai nn. 9577/507 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO 11/06/2012 Numero di repertorio 177/2012 emesso dal Tribunale di CALTANISSETTA.**

**Importo ipoteca: € 24.720,00.**

**Importo capitale: € 10.549,00.**

**ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 12/08/2013 ad Agrigento ai nn. 15083/785 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,**

**Derivante da IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 01/08/2013 Numero di repertorio 11948/2013 emesso da TRIBUNALE Sede FIRENZE.**

**Importo ipoteca: € 30.000,00.**

**Importo capitale: capitale € 21.025,53 .**

**Grava su Aragona Foglio 70 Particella 175 Sub. 5 Particella 175 Sub. 8 ( OGGI SUB 12 ) Particella 175 Sub. 11**

**ipoteca volontaria attiva, iscritta il 10/10/2019 ad Agrigento ai nn. 10/10/2019 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,**

**derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE trascritta ai nn. 17726/1643 del 12/10/1999 nascente da ipoteca volontaria PER CONCESSIONE A GARANZIA Di MUTUO FONDIARIO del 05/ 10/1999 numero di repertorio n 72463/22426 notaio G. Saieva in Aragona**

**Importo ipoteca: Totale € 144.607,92.**

**Importo capitale: capitale € 72.303,96 .**

**Grava su immobili in Aragona censiti al c.f. al foglio 70 particella 175 sub 11 (già identificata da**



**Foglio 70 Particella 175 Subaltemo 7- Subaltemo 9), foglio 70 particella 175 sub 12 (già identificata da Foglio 70 Particella 175 Subaltemo 8), e immobile Foglio 70 Particella 175 Sub. 5**

*Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento, trascritto il 10/11/2021 ad Agrigento ai nn. 19941/17109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,**

**derivante e nascente da VERBALE da pignoramento immobili del 21/10/2021 Numero di repertorio 1985 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AGRIGENTO .**

**Si sono effettuate due ispezioni ipotecarie; Ispezione n. T27197 del 01/12/2022 e Ispezione n. T146753 del 29/11/2022 per verificare l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli aggiornate.**

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprietari da + 20 anni**

**per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1999), con atto stipulato il 05/10/1999 a firma del Notaio GIUSEPPE SAIÉVA Sede ARAGONA ai nn. Numero di repertorio 72462/22425 , trascritto il 12/10/1999 ad Agrigento ai nn. nn. 17725/15561 .**

**da potere di**

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) N. 11, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato in via L. Cacciatore in Aragona, domanda presentata il 30/12/1986 con il n. 74 di protocollo,**

**Concessione edilizia rilasciata il 17/01/2022 con il n. 11 di protocollo.**

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO 7 marzo 2002.n foglio prot. n. 15415 del 7 novembre 1996, il commissario ad acta del comune di Aragona ha trasmesso a questo Assessorato per l'approvazione di competenza gli atti ed elaborati relativi al piano regolatore generale con annesse „ Norme tecniche di attuazione ed indici: .3. Zona territoriale omogenea C1 - Sono state cassate le zone C1.1 e C1.2 (voto pag. 21 - 1° e 2° cpv.); - E' stata ridimensionata la zona C1.4 limitando la profondità alla limitrofa zona B, la parte rimanente è stata destinata a zona F con simbologia P.U (voto pag. 21 - 3° cpv.); - Le aree C1.5, C1.6, C1.7, vengono cassate assieme alla localizzazione degli spazi pubblici interposti che vengono trasferiti nella ex C1.2. già cassata (voto pag. 21 - 4° cpv); - Le aree C1.45, C1.46, C1.49, C1.50 sono state ristudiate, la gran parte della viabilità prevista è esistente (cfr. tav. 3.2 stato di diritto), il piano regolatore generale innova in qualche raccordo tra tratte in linea cieche per la presenza di qualche modesta incisione; - I piani di lottizzazione visualizzati negli elaborati di piano, con l'approvazione del piano regolatore generale, verificano le direttive di cui alla circolare n. "/94 D.R.U. dell'Assessorato del territorio e dell'ambiente i programmi costruttivi negli stessi previsti sono in larga misura realizzati; - Le zone C2.5, C2.6, C2.7, C2.8, C2.9, congiuntamente con le aree per servizi che sulle stesse gravitano, sono state ristudiate. E' stata ricomposta la trama viaria, compatibilmente con la necessaria riconferma di quella esistente, si sono meglio organizzate le funzioni delle attrezzature, restituendole al ruolo primario che le compete con una allocazione il più possibile



baricentrica (voto pag. 22 - 2° cpv); 5.3.1. Zone di espansione di Aragona Caldare - Per le zone C1.51, C2.11, C2.12, C2.13, si è ristudiata una previsione viaria meno strutturata al fine di evitare la frammentazione del verde agricolo, il tutto compatibilmente con la viabilità esistente e con la necessità di assicurare idonea fruibilità agli insediamenti esistenti con la eliminazione di tratte a fondo cieco; - Appare problematico il ridimensionamento della zona C1.51 perché incuneata tra viabilità esistente (strada di collegamento ed il serbatoio di compensazione esistente monte) e l'antico nucleo abitativo della frazione; tuttavia al fine di limitare il carico insediativo, si sono allocate sulla stessa aree per spazi pubblici (voto pag. 23 punti 5.3.1. - 5° cpv.); - Le zone C2.10, C2.14, vengono cassate (voto punto 5.3.1 ultimo cpv.);

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si è costruito un sopplaco in ferro  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: smontaggio del sopplaco in ferro  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- smontaggio sopplaco in ferro: €.1.000,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARAGONA VIA LEONARDO CACCIATORE 4

### DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale ad ARAGONA in via Leonardo cacciatore 2A, della superficie commerciale di 77,70 mq per la quota di:

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

composto da un grande vano ampio, wc e nella parte retrostante il magazzino si trova un piccolo terreno ( o corte ) da cui accede da una porte dell'immobile. Il magazzino si trova in buono stato di manutenzione e vetustà.

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

- foglio 70 particella 175 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 87 mq, rendita 238,76 Euro,
- indirizzo catastale: VIA LEONARDO CACCIATORE, piano: t, intestato a ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



● **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/06/2021 in atti dal 04/06/2021 ALLINEAMENTO AUTOMATICO DELLA ZONA CENSUARIA A SEGUITO DELLA VCT DEL 04/01/2020 LEGGE REGIONALE SICILIA DEL 14/12/2019 N. 25 (n. 11.1/2021) - Annotazioni classamento e rendita validati (d.rn Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del21/03/2016 in atti dal21/03/2016 (n.025202/2016)**

● **Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del03/04/2014 in atti dal 03/04/2014 (n.045768/2014)**

● **Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2014 Pratica n. AG0050538 in atti dal 04/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29583.1/2014) - Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)**

● **Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/04/2013 Pratica n. AG0052233 in atti dal 10/04/2013 MAGAZZINO DEPOSITO-LABORATORIO ARTE E MESTIERI (n. 8204.1/2013) già fg 70 particella 175 sub 8**

**L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.**





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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







SERVIZI

supermercato

scarso



negozi al dettaglio

mediocre



COLLEGAMENTI

superstrada distante km 5 ss 640

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso



esposizione:

scarso



luminosità:

scarso



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**il magazzino e rifinito con intonaco di cemento alle pareti, pavimento in massetto di cemento, e si accede dalla via Leonardo Cacciatore per mezzo di un infisso in ferro ad anta scorrevole.**

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante scorrevoli realizzati in ferro. e finestre in metallo alte

mediocre



*pavimentazione interna:* realizzata in battuto cemento o pavimento industriale simile

al di sotto della media



*infissi interni*: singola anta battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media



Delle Strutture:

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



*strutture verticali*: costruite in c.a. al di sotto della media



*travi*: costruite in c.a. al di sotto della media

al di sotto della media



CLASSE ENERGETICA:



[113,29 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20221126-084003-55139 registrata in data 26/11/2022

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	69,00	x	100 %	=	69,00
area scoperta	87,00	x	10 %	=	8,70
<b>Totale:</b>	<b>156,00</b>				<b>77,70</b>





## 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: 16/11/2022

Fonte di informazione: Agenzia vero affare

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V003157 - 13/06/2021 CONTRATTO Vendita  
TIPOLOGIA Magazzino - Deposito SUPERFICIE 260 m<sup>2</sup> PIANO 1 piano: Piano terra

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V003157 - 13/06/2021 CONTRATTO Vendita  
TIPOLOGIA Magazzino - Deposito SUPERFICIE 260 m<sup>2</sup> PIANO 1 piano: Piano terra

Superfici principali e secondarie: 260

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-93807962 - 17/05/2022 CONTRATTO Vendita  
TIPOLOGIA Locale commerciale SUPERFICIE 130 m<sup>2</sup> - LOCALI 3 locali, 1 bagno - uno o più adatto a persone disabili, doppio ingresso PIANO 1 piano: Piano terra, con accesso disabili



Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-93807962 - 17/05/2022 CONTRATTO Vendita  
TIPOLOGIA Locale commerciale SUPERFICIE 130 m<sup>2</sup> - LOCALI 3 locali, 1 bagno - uno o più adatto a  
persone disabili, doppio ingresso PIANO 1 piano: Piano terra, con accesso disabili TOTAL

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia elle entrate

Valore minimo: 270,00

Valore massimo: 930,00

Note: Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1 Provincia: AGRIGENTO Comune: ARAGONA  
Fascia/zona: Periferica/LOC/TA ZORBA-FONTES EPISCOPI-CARRUBBA-POVEROMO-TRATTO INIZIALE  
VIA ROMA-E VIE TRAVERSE DI VIA ROMA Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente:  
Abitazioni di tipo economico Destinazione: Commerciale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

***Procedimento sintetico monoparametrico.***

Il valore di stima finale è da ritenersi come stima più probabile in ipotesi di rapida collocazione sul mercato del comparto in fase di edificazione, facendo rilevare che, in considerazione dell'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare, una ipotesi di vendita non a breve termine comporterebbe l'aggravamento dello stato conservativo del bene.

Si specifica che, per quantificare il valore del compendio "finito" l'esperto stimatore ha preso in considerazione: le caratteristiche estrinseche quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle prossimità per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, la prossimità a reti stradali di collegamento (sbocco autostradale, superstrada,...), il grado di silenziosità della zona e quanto altro correlato alla funzionalità ed utilizzazione del bene

I gli "asking prices" di immobili simili siti nella zona.

Si è infine tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare degli ultimi 3 anni alla data della conclusione della perizia.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto, stimato a corpo e a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

***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;*

*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 superfici di balconi e terrazze patii , giardini*

*E) superficie lorda di arere di pertinenze*

*Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;*

*superficie calpestabile e muri interni 100%*

*superficie muri perimetrali 50%*

*Balconi 30%*

*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 275,00 €/mq                      max 930,00, 00 €/mq                      valore medio €/mq 602,00*

*agenzie imm. min 500,00 €/mq                      m ax 1345,00,00 €/mq                      valore medio €/mq 922,45*

*Valore medio come media dei valori di quotazione media + valore medio delle quotazioni agenzia immobiliare/2*

*Valore medio ordinario = (€/mq 922, 00+ €/mq 602,00)/2= €/mq 762,45*

*Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di €/mq 762,25*

*C) Coefficienti di differenziazione*

*In particolare a parità di ubicazione nel territorio comunale incidono sul valore anche in funzione*

*della tipologia di attività commerciale;*

*§ l'importanza della strada*

*§ la possibilità di parcheggio*

*comodità positivi e negativi sono ;*

*Comodi positivi*

*1) il negozio ubicato in una zona di buona possibilità commerciale visto nella zona la presenza di diverse attività commerciali, l'immobile si trova in buono stato di conservazione e di qualità edilizia.*

*Comodi Negati.*



2) Nella fattispecie il negozio si trova in una strada non centralissima, in una strada di discreta importanza, i parcheggi sono buoni sufficienti.

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)

fattori che incidono sul valore reale dell'immobile medesimo.

- |  |      |
|--|------|
| 1) coefficiente di zona (strada) elevato 1.1 medio 1,00 scarso 0,90                                | 1,0  |
| 2) coefficiente di parcheggio buono 1.00 medio 0,90 scarso 0,80                                    | 1,00 |
| 3) servizi e ceto sociale elevato 1.1 medio 1,00 scarso 0,90                                       | 1,0  |
| 4) stato conservativo e di manutenzione dell'immobile ottimo 1.1 buono 1,00 medio 0,90 scarso 0,80 | 1,00 |

Valore unitario reale = € 762,00, x 1,0 x 1,00 x 1,00 x 1,0 = €mq 762,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,70 x 762,00 = 59.207,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.207,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.207,40

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	77,70	0,00	59.207,40	59.207,40
				<b>59.207,40 €</b>	<b>59.207,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.207,40

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: € 8.731,11

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: €. 49.476,29

data 01/12/2022

il tecnico incaricato  
Geometra Giuseppe Liuzzi

