



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

del 01/12/2022

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 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento ad ARAGONA via Leonardo Cacciatore n 2, della superficie commerciale di 168,00 mq per la quota di:

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

Composto da un piano primo e secondo collegati da una scala interna , (ed anche dalla scala condominiale). Al piano primo si trova la cucina , ingresso salone , camera ,wc ,ripostiglio . Al piano secondo a cui si accede per mezzo di una scala interna , si trovano tre camere, wc, ripostiglio e balconi con affaccio sul lato nord e sud del fabbricato. L'appartamento si trova disposto quindi su due piani e si trova in buono stato di manutenzione e vetustà.

Si precisa che sono da completare e rifinire la scala interna del fabbricato (condominiale) e si deve rifinire e completare il prospetto esterno del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2

.Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 175 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 168, rendita 413,17 Euro,
- indirizzo catastale: via leonardo Cacciatore, piano: 1-2,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , in comunione legale dei beni)
- derivante da Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/08/2002 Pratica 11. 174653 in atti dal 03/08/2002 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (11. 8227.1/2002) delle unite) fg 7 particella 175 sub 7 e sub 9
- Cronistoria dati catastali;
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: classamelo e validati (d.m atti derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
- Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 in atti dal 16/02/2011 (n.008163/2011)
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/08/2002 Pratica n. 174653 in atti dal 03/08/2002 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 8227.1/2002) delle unità fg 7 particella 175 sub 7 e sub 9.

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



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,00 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:	€. 108.528,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.248,80
Data della valutazione:	29/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e famiglia

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 18/10/2022 ad Agrigento ai nn. 9577/507, a favore di * DATO OSCURATO *** , contro derivante da IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/06/2012 Numero di repertorio 177/2012 emesso da Tribunale di CALTANISSETTA.**

Importo ipoteca: € 24.720,00 .

Importo capitale: € 10.549,71

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 di FIRENZE .**

Importo ipoteca: € 30.000,00 .

Importo capitale: € 21.025,53

ipoteca volontaria attiva, trascritta il 10/10/2019 ad Agrigento ai nn. 16470/1378 , a favore di * DATO OSCURATO *** , contro**

***** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 17726/1643 del 12/10/1999 nascente da ipoteca volontaria PER CONCESSIONE A GARANZIA Di MUTUO FONDIARIO del 05/10/1999 . notaio G. Saieva , numero di repertorio 72463/22426 atto.**

Importo ipoteca: € 144.607,92.

Importo capitale: € 72.303,96 .

Grava su Aragona 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 Subalterno 8), 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 DI 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.**

Altre trascrizioni: Nessuna.

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:

ATTUALE PROPRIETARIO: + 20 anni iproprietari

***** DATO OSCURATO *****

**per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1999), con atto stipulato il
05/10/1999 a firma del notaio G. Saieva ai nn. 72462/22425 di repertorio, trascritto il 12/10/1999
ad Agrigento ai nn. 17725/15561.
Da potere di**

PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 11, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato in via Leonardo Cacciatore in Aragona, domanda presentata il 18/10/2022 con il n. 74 di protocollo, concessione edilizia rilasciata il 17/01/2020 con il n. 11 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN ARAGONA VIA LEONARDO CACCIATORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento ad ARAGONA via Leonardo Cacciatore n 2, della superficie commerciale di 168,00 mq per la quota di:

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

Composto da un piano primo e secondo collegati da una scala interna , (ed anche dalla scala condominiale). Al piano primo si trova la cucina ,ingresso salone , camera ,wc ,ripostiglio . Al piano secondo a cui si accede per mezzo di una scala interna , si trovano tre camere, wc ripostiglio e balconi con affaccio sul lato nord e sud del fabbricato. L'appartamento si trova disposto quindi su due piani e si trova in buono stato di manutenzione e vetustà.

Si precisa che sono da completare e rifinire la scala interna del fabbricato (condominiale) e si deve rifinire e completare il prospetto esterno del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2

.Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 175 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 168, rendita 413,17 Euro,
- indirizzo catastale: via Leonardo Cacciatore, piano: 1-2,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , in comunione legale dei beni)
- derivante da Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/08/2002 Pratica 11. 174653 in atti dal 03/08/2002 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (11. 8227.1/2002) delle unite) fg 7 particella 175 sub 7 e sub 9
- Cronistoria dati catastali;
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: classamelo e validati (d.m ati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
- Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 in atti dal 16/02/2011 (n.008163/2011)
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/08/2002 Pratica n. 174653 in atti dal 03/08/2002 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 8227.1/2002) delle unità fg 7 particella 175 sub 7 e sub 9

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 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

ospedale
supermercato



COLLEGAMENTI

superstrada distante km 4 ss 640



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta realizzati in alluminio e ferro



infissi interni: singola anta battente realizzati in legno tamburato




pareti esterne: costruite in blocchi forati in laterizio e blocchi tufo arenario con coibentazione




in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco
tipo calce e cemento

pavimentazione interna: realizzata in cermica tipo al di sotto della media 
gres

pavimentazione esterna: realizzata in gres tipo mediocre 
kinkler. balconi

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in al di sotto della media 
plastica


rivestimento interno: posto in bagno realizzato in mediocre 
tipo gres

scale: condominiale , ubicazione laterale , e scala al di sotto della media 
interna di collegamneto del piano primo e
secondo con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

citofonico: audio al di sotto della media 


elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V al di sotto della media 

termico: caldaia trazionale a gas metano con al di sotto della media 
alimentazione in gas metano i diffusori sono in
pannelli radianti

idrico: sottotraccia con alimentazione in con al di sotto della media 
autoclave

Delle Strutture:

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

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

travi: costruite in c.a. nella media 





CLASSE ENERGETICA:



[89,97 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221130-084003-56557 registrata in data 30/11/2022

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
appartamento	168,00	x	100 %	=	168,00
Totale:	168,00				168,00





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: 16/11/2022

Fonte di informazione: Re max agenzia

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 32741083-25 - 18/10/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 95 m² LOCALI 5+ (3 camere da letto, 3 altri), 2 bagni PIANO Su più livelli TOTALE PIANI EDIFICIO 2 pia

Indirizzo: Appartamento via Roma 83, RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 32741083-25 - 18/10/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 95 m² LOCALI 5+ (3 camere da letto, 3 altri), 2 bagni PIANO Su più livelli TOTALE

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 521,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022



Fonte di informazione: Homepal agenzia

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 331328 - 14/11/2022 CONTRATTO Vendita
TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà SUPERFICIE 150 m² LOCALI 5 (1 camera da letto, 4
altri), 1 bagno, cucina abitabile PIANO 2° piano TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani

Indirizzo: Appartamento via Giuseppe Garibaldi, Aragona RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO
331328 - 14/11/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà
SUPERFICIE 150 m² LOCALI 5 (1 camera da letto, 4 altri), 1 bagno, cucina abitabile PIANO 2° piano
TOTA

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 966,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Fonte di informazione: Vero affare agenzia

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V001008 - 27/08/2021 CONTRATTO Vendita
TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà SUPERFICIE 130 m² LOCALI 5+ (3 camere da letto, 3
altri), 2 bagni PIANO 1° piano

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V001008 - 27/08/2021 CONTRATTO Vendita
TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà SUPERFICIE 130 m² LOCALI 5+ (3 camere da letto, 3
altri), 2 bagni PIANO 1° piano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 569,23 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Fonte di informazione: Vero affare Agenzia

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V001915 - 28/06/2021 CONTRATTO Vendita
TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà SUPERFICIE 90 m² LOCALI 4 locali, 1 bagno PIANO 1
piano: 2°

Indirizzo: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V001915 - 28/06/2021 CONTRATTO Vendita
TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà SUPERFICIE 90 m² LOCALI 4 locali, 1 bagno PIANO 1
piano: 2°

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Fonte di informazione: Re max agenzia immobiliare

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 32741083-30 - 29/10/2022 CONTRATTO Vendita
TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile signorile SUPERFICIE 240 m² LOCALI
5+ (7 camere da letto, 7 altri), 2 bagni PIANO 2° piano TOTALE PIANI EDIFICIO 3 pian



Indirizzo: Appartamento via Roma 63, Aragona RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 32741083-30 - 29/10/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile signorile SUPERFICIE 240 m² LOCALI 5+ (7 camere da letto, 7 altri), 2 bagni PIANO 2° piano

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 437,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia delle entrate (16/11/2022)

Valore minimo: 430,00

Valore massimo: 640,00

Note: Provincia: AGRIGENTO Comune: ARAGONA Fascia/zona: Periferica/LOC/TA ZORBA-FONTESEPISCOPI-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: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico. valore di mercato

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; ai sensi delle norme uni 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 arere 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 430,00 max 640,00 € /mq valore medio €/mq 535,00

agenzie imm. min €/mq 437,00 max 966,00

Valore medio = (+€/mq 521,00 + €/mq 569,00 + €/mq 777,00 +€/mq 966,00)

/4=€/mq 708,00

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima come valore medio trovato ;

Valore medio =(€/mq 535,00+ €/mq 708,00)/2=€/mq 621,00

C) Coefficienti di differenziazione

Comodi positivi L'appartamento e di recente ristrutturazione , derivante da un progetto di

demolizione e ricostruzione, si trova rifinito ,in buona qualità edilizia ed è in discreto stato di

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)

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

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degrdato 0.80

1.1

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.80 problematico 0,80 1.10

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

Coefficienti intrinseci

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura , rifinitura , qualità edilizia

coeff. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00 scarso

coeff. 1.10

coeff. piano 1-2

1

coefficient. dimensioni monocalci 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 1,05

parcheggio

1,0

impianto autonomo 1

veduta solleggiata 1,0

coefficienti (1.1 x1x 0,90x 1,05 x 1, x1,,0x 1x 1)

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 proprio valore ordinario

Valore unitario reale sarà espresso ;

VU= Valore ordinario x coeffi di differenziazione

VU = euro/mq 621,00 x (1,0x 1.0x1.0)x (1.1 x1x 0,90x 1,05 x 1, x1,0 x 1x 1)= €/mq 646.00

Valore unitario al mq considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova è di €/mq 646,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 168,00 x 646,00 = **108.528,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 108.528,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 108.528,00

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: Agrigento, 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	appartamento	168,00	0,00	108.528,00	108.528,00
				108.528,00 €	108.528,00 €

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: **€ 108.528,00**

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: **€ 16.279,20**

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: **€ 92.248,80**

data 01/12/2022

il tecnico incaricato



Geometra Giuseppe Liuzzi

