



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Nazionale del Lavoro

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. ssa D. M. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF: LZZGPP75L08B602M
con studio in CANICATTI' (AG) via tagliatti n 46
telefono: 0922738565
fax: 0922738565
email: liuzzi1975@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a Porto Empedolce in via Giuseppe Ungheretti n 5 , frazione c.da molo, della superficie commerciale di **388,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile si trova ubicato al piano primo di un fabbricato composto da un piano sottostrada un piano terra e il primo piano . Si accede per mezzo di un cancello di recinzione alla corte interna del fabbricato dalla via G. Ungheretti e da qui, per mezzo di una scala esterna ad unica rampa si accede all'unità immobiliare posta al piano primo.E' composto da 18 vani accessibili da un unico ingresso. Sul lato sud sono ubicati i locali corridoio ,salone e tre camere con due piccoli w.c. , e ripostiglio un balcone manca un adeguato locale cucina. Sul lato nord sono ubicati i locali, corridoio , tre camere un salone , due w.c. e un ripostiglio , manca un locale cucina (per come prescritto dal regolamento edilizio del Comune di Porto Empedolce art 58 punto b - punto c) , nonchè due balconi e un' ampia terrazza , Sul ovest i locali, corridoio , quattro camere due piccoli w.c. e un ripostiglio (manca un locale cucina per come prescritto dal regolamento edilizio del Comune di Porto Empedolce art 58 punto b - punto c) ed un' ampia terrazza. L'immobile è provvisto di ampie vetrate in alluminio e si trova in buono stato conservazione e vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala esterna, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 356 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 338 mq, rendita 1.301,00 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Ungheretti, piano: 1, intestato a [redacted] derivante da costituzione del 15/05/2002 protocollo 110191
Coerenze: via Giuseppe ungheretti , particella 244, via fosse ardiatine ,particella 201
Cronistoria dati catastali: Dati derivanti da costituzione del 15/05/2002 protocollo n. 110191 , con cui si è censito l'immobile al catasto fabbricati al foglio 24 particella 356 sub 5 . L'immobile è stato edificato sulla particella 140 del foglio di mappa 24 catasto terreni ,per presentazione di tipo mappale del 08/11/2001 protocollo n 247192

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	388,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 324.036,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 275.431,11
Data della valutazione:	27/04/2019



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Risulta ma nella disponibilità del legale rappresentante amministratore unico della [REDACTED], ne detiene le chiavi di accesso.

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2005 a firma del notaio Fanara G. ai nn. 21952 di repertorio, iscritta il 07/10/2005 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. 25823/7044, a favore di Banca nazionale del Lavoro spa, contro [REDACTED], derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 336.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobiliare, trascritto il 10/05/2018 ad Agrigento presso la conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 7045/5845, a favore di Banca Nazione del Lavoro, contro [REDACTED], derivante da atto giuziario emesso dal Tribunale di Agrigento del 24/02/2018.

Si è con ispezione ipotecaria per persona giuridica del 10/01/2019 n T 57367 verificato lo stato delle formalità, relative alla [REDACTED], riguardanti trascrizioni, iscrizioni e annotazioni del periodo ventennale, e successivo al pignoramento.

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:

[REDACTED]
per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/01/2001 a firma del notaio Fabio Cutaia ai nn. 122146 di repertorio, trascritto il 28/02/2001 ad Agrigento ai nn. 396/3545.

Per l'acquisto dell'immobile riporato al c.terreni al foglio 24 p.lla 140 dalla società [REDACTED]. Alla società [REDACTED] costruzioni e pervenuto in virtù di atto di conferimento di società da [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto costitutivo di società ai rogiti del notaio Marsala Rosario del 16/12/1992 trascritto il 05/01/1993 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn 194/174

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di 1000/1000, in forza di atto costitutivo società (dal 16/12/1992 fino al 28/02/2001), con atto stipulato il 16/12/1992 a firma del notaio Rosario Marsala, trascritto il 05/01/1993 ad Agrigento ai nn. 194/174.

Il terreno censito al fl.24 p.lla 140 c.t. è pervenuto alla società [REDACTED] in virtù di atto di conferimento in società da [REDACTED]. Alla società [REDACTED] e pervenuto in virtù di atto di conferimento di società da [REDACTED] in virtù di atto costitutivo di società notaio Marsala Rosario del 16/12/1992 trascritto il 05/01/1993 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn 194/174

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2480/2001, intestata a [REDACTED] amm. unico [REDACTED], per lavori di per realizzazione edificio per magazzini ed uffici in variante alla c.e. 1536 del 05/11/1991- con specifica destinazione di uso magazzini e uffici, rilasciata il 24/01/2001 con il n. 2482 di proagibilità del 02/08/2002 con il n. 606 di protocollo.

Trascritta in Agrigento presso la conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento il 09/03/2001 ai nn.483/3925. La concessione è stata rilasciata per la specifica destinazione di uso magazzini ed uffici E il certificato di agibilità e abitabilità per il fabbricato sito in Porto Empedocle località Piano molo -1 traversa via ungheretti n 5 zona D5 del PRGV/82. Visto il progetto approvato con concessione edilizia n 1536 del 05/09/1991 e successiva c.e. n 2480 del 20/02/2001. Si è volturata la concessione edilizia in data 09/03/2001 a favore del signor [REDACTED] nella qualità di amm. unico [REDACTED]. L'agibilità e abitabilità seguente alla c.e. viene rilasciata ad insediamenti di industria manifatturiera artigianato produttivo e depositi commerciali. *In particolare la destinazione di uso e abitabilità dell' immobile ubicato al primo piano è destinato ad uffici.*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D5 prg 82/V. Facente parte della lottizzazione convenzionata con atto n 241407 del 30/06/1981 notaio Faravino G. Lotto edificato di mq 10580

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è censito al foglio 24 , particella 356 sub 5 , categoria A2 ,di fatto la destinazione di uso ai sensi della concessione edilizia n 2480 / 2001 e la successiva abitabilità n 606 del 02 agosto 2002 rilasciata al signor [REDACTED] amministratore unico [REDACTED] riguardante l'immobile sito in Porto Empedocle località c.da Molo via Ungheretti n 5 zona urbanistica D5 del PRGV782 con voltura di concessione edilizia a favore della [REDACTED] del 09/03/2002 La destinazione di uso del primo piano è destinato ad uso ufficio.Necessita quindi di un cambio didestinazione di uso catastale.

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale procedura docfa per soppressione del sub 5 oggetto oggi di pignoramento e la costituzione di un uno subalterno con relativa calcolo della rendita catastale con la compilazione dei modelli 2NB prima e seconda parte relativa ad un immobile ad uso ufficio . Con cambio di categoria di unità urbana da abitazione ad ufficio indipendentemente dai lavori edili necessari
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.*

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO EMPEDOCLE VIA GIUSEPPE UNGHERETTI 5, FRAZIONE C.DA MOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a Porto Empedocle in via Giuseppe Ungheretti n 5 , frazione c.da molo, della superficie commerciale di **388,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED]).

L'immobile si trova ubicato al piano primo di un fabbricato composto da un piano sottostrada un piano terra e il primo piano . Si accede per mezzo di un cancello di recinzione alla corte interna del fabbricato dalla via G. Ungheretti e da qui, per mezzo di una scala esterna ad unica rampa si accede all'unità immobiliare posta al piano primo.E' composto da 18 vani accessibili da un unico ingresso. Sul lato sud sono ubicati i locali corridoio salone e tre camere con due piccoli w.c. , e ripostiglio un balcone manca un adeguato locale cucina. Sul lato nord sono ubicati i locali, corridoio , tre camere un salone , due w.c. e un ripostiglio , manca un locale cucina (per come prescritto dal regolamento edilizio del Comune di Porto Empedocle art 58 punto b - punto c) , nonchè due balconi e un' ampia terrazza , Sul ovest i locali, corridoio , quattro camere due piccoli w.c. e un ripostiglio (manca un locale cucina per come prescritto dal regolamento edilizio del Comune di Porto Empedocle art 58 punto b - punto c)ed un' ampia terrazza. L'immobile è provvisto di ampie vetrate in alluminio e si trova in buono stato conservazione e vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala esterna, ha un'altezza interna di



2.80. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 356 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 338 mq, rendita 1.301,00 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Unghereti, piano: 1, intestato a ██████████ derivante da costituzione del 15/05/2002 protocollo 110191
Coerenze: via Giuseppe ungheretti , particella 244, via fosse ardiatine ,particella 201
Cronistoria dati catastali: *Dati derivanti da costituzione del 15/05/2002 protocollo n. 110191 , con cui si è censito l'immobile al catasto fabbricati al foglio 24 particella 356 sub 5 . L'immobile è stato edificato sulla particella 140 del foglio di mappa 24 catasto terreni ,per presentazione di tipo mappale del 08/11/2001 protocollo n 247192*

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Agrigento). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona balneare di Porto Empedocle.



SERVIZI

municipio
supermercato
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 640 ss 30 km
porto distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi esterni:</i> anta scorrevole realizzati in alluminio	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> singola anta battante realizzati in alluminio e vetro	al di sotto della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in copertura piana con coibentazione in assente	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in rivestimento esterno - intonaco tipo silicati di potassio	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres-ceramico	mediocre	
<i>cancello:</i> singola anta realizzato in ferro zincato con apertura battente	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres - ceramico	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> assenti		
<i>rivestimento interno:</i> posto in w.c. realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in travertino	mediocre	
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> assente		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	al di sotto della media	
<i>citofonico:</i> audio	al di sopra della media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica e privata	nella media	
<i>condizionamento:</i> pompa di calore con alimentazione a elettrico-gas con diffusori in spilt	scarso	



singoli

termico: assente



Delle Strutture:

scaie esterne: unica rampa costruite in c.a. - al di sotto della media
rivestimento travertino



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



strutture verticali: costruite in c.a.

nella media



travi: costruite in c.a.

al di sotto della media



CLASSE ENERGETICA:



[100,40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 585443 registrata in data 26/02/2019

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	363,00	x	100 %	=	363,00
balconi	100,00	x	25 %	=	25,00
Totale:	463,00				388,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia affare vero

Descrizione: VENDO APPARTAMENTO AL 2° PIANO PIU' TERRAZZA VENDO APPARTAMENTO AL 2° PIANO PIU' TERRAZZA Porto Empedocle - 4 o più locali IMMOBILIARE VERO AFFARE VENDE luminosissimo appartamento ristrutturato in chiave moderna di 130 mq + 120 mq di terrazzo con as

Indirizzo: via Roma Porto empedocle

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia affare vero

Descrizione: VENDO AMPIO APPARTAMENTO DI 200 MQ VENDO AMPIO APPARTAMENTO DI 200 MQ Porto Empedocle - 4 o più locali IMMOBILIARE VERO AFFARE VENDE ampio appartamento di 200 mq posto al secondo piano con ascensore in zona centrale. Il prospetto del palazzo è stato r

Indirizzo: Porto Empedocle

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare .it

Descrizione: Appartamento via Ernesto Basile, Porto Empedocle € 90.000 5 locali 130 m2 superficie 1 bagni 1 piano Appartamento in ottime condizioni in contrada ciuccafa Trattiamo in esclusiva la vendita di un grazioso appartamento sito al primo piano di un t

Indirizzo: via Enersto Basile Porto Empedocle

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare .it

Descrizione: Appartamento via Abramo Lincoln, Porto Empedocle € 150.000 5+ locali 201 m2 superficie 1 bagni 6 piano Centralissimo appartamento panoramico posto al sesto piano con ascensore di un buon contesto condominiale. La metratura è importante, circa Mq

Indirizzo: via Licon Porto Emepdocle

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 750,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento via Giorgio la Pira, Porto Empedocle € 125.000 5 locali 140 m2 superficie 2 bagni 2 piano Appartamento in stabile di nuova costruzione inserito in un contesto moderno nella nuova zona di Porto Empedocle (Ag). Tre ampie camere da letto

Indirizzo: via g. Pira Porto Empedocle

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare .it (24/01/2019)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

geo poi agenzia delle entrate omi (24/01/2019)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 superfici di balconi e terrazze patii , giardini
superficie lorda di arere di pertinenze

Coefficienti per il calcolo della superfce commerciale sono; superfce 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 Geopoi min 600,00 €/mq max 800, 00 €/mq valori Per zona omogenea
mmobire .it min 600,00 €/mq max 800,00 €/mq valori per zona omogenea
Casa.it min 6.00,00 €/mq max 820,00 €/mq valori per zona omogenea
Agenzie imm. min 700,00 €/mq max 1000,00 €/mq condiderando immobili in vari zone della città

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 800,00

C) Coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima,

Coefficienti estrinseci (di zona)

Tenuto conto che l'immobile si trova in una zona semi periferica di nuova edificazione con dei servizi limitati.

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate 0.70
ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80
arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70

coefficienti di zona che si utilizzerà sono (0,90x 1,00 x1,00,)

Coefficienti intrinseci

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

. qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00
piano piano 1 senza ascensore 0,98
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 1,1
veduta esterna coefficiente 1,10

Coefficienti intrinseci che si utilizzeranno sono, (1,0x x0.98x 0,9 x1,1x1,1x1,1)

D) 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 coefficienti di differenziazione

Valore unitario al €/mq

$$VU = \text{euro/mq } 800,00 \times (0,90 \times 1,00 \times 1,00, \times (1,0 \times 0,98 \times 0,90 \times 1,1 \times 1,05 \times 1,1) = \text{€mq } 836,58$$

Valore unitario reale sarà di euro/mq 836,95 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: 388,00 x 836,95 = 324.736,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 324.736,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 324.736,60

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	388,00	0,00	324.736,60	324.736,60
				324.736,60 €	324.736,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile , risulta accessibile da un scala esterna , per mezzo della quale si giunge nella zona ingresso che permette di accedere all'unità immobiliare interna. A giudizio dello scrivente l'immobile non è comodamente divisibile per mezzo di un frazionamento catastale . In quanto bisognerebbe frazionare e staccare, il vano ingresso oggi parte integrante dell'immobile(per mezzo del quale si accede alle varie zone dell'immobile) e destinarlo a parte comune di accesso (B.c.n.c vano corpo scala) creando un corpo scala di accesso . Riducendo la consistenza dell'immobile di circa 27 mq. Riducendo la consistenza e il valore dell'immobile dello stesso .Per altro mancano i locali cucina che per dimensione e destinazione e rispetti i requisiti igienico - sanitari ai sensi del D.M. 5.7/1975 e sicurezza(e per come prescritto dal regolamento edilizio del comune di Porto Empedocle art 58 punto b - punto c) E quindi necessario effettuare dei lavori edili . Per altro l'immobile e destinato ad uso ufficio dalla concessione edilizia n 1536 del 05/11/1991 e successiva variazione n 2480 del 20/02/2001 e successiva abitabilità n 606 del 2 agosto 2002 del del comune di Porto Empedocle per cui necessita una variazione per cambio



di destinazione di uso catastale da abitazione a d ufficio in conformità al progetto di titolo abilitativo. Per qualsiasi variazione catastale comunque sarebbero necessario la soppressione del sub 5 oggetto di pignoramento per la elaborazione della pratica catastale docfa e la costiuzione di un nuovo identificativo subalterno.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 324.036,60

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: €. 48.605,49

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: €. 275.431,11

data 27/04/2019

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

