



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 togliatti n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it





TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
132/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento ad ARAGONA via Leornado Cacciatore n 2, della superficie commerciale di 71,00 mq per la quota di:

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

Composto da un ampio vano , camera e terrazza con prospetto (affaccio) su via Leonardo Cacciatore . Si accede all'immobile dalla scala condominiale (che risulta essere allo stato grezzo) del fabbricato. L'appartamento si trova allo stato grezzo deve essere rifinito in ogni sua parte. Mancano opere edili di rifinitura quali; la collocazione dei pavimenti , la rifinitura dei muri (interni) la collocazione degli infissi interni e la realizzazione degli impianti tecnologici (idrico , termico ed elettrico). Si deve completare la scala condominiale e il prospetto del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 175 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 71 mq, rendita 61,97 Euro, piano: 3,
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** ,
- Cronistoria dati catastali;
- derivante 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)
Dati catastali; imianto meccanografico del 30/06/1987 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: variazione su istanza di parte del
07/06/2022 indirizzo acquisita agli atti al prot. n. ag0049038 del
2022 VIA LEONARDO CACCIATORE n. SNC Piano 3 .

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 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:	€. 32.290,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 27.446,00

Data della valutazione:

01/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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, trascritta il 23/05/2013 ad Agrigento ai nn. 9577/507,

a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale nascente dal DECRETO INGIUNTIVO del 11/06/2012 Numero di repertorio 177/2012 emesso da Tribunale di CALTANISSETTA .**

Importo ipoteca: € 24.720,00 .

Importo capitale: € 10.549,00

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 dal TRIBUNALE di FIRENZE.**

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 21.025,53

ipoteca volontaria attiva, iscritta 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 Numero di repertorio 72463/22426 ai rogiti del Notaio SAIEVA GIUSEPPE Sede ARAGONA (AG) .**

Importo ipoteca: € 144.607,92.

Importo capitale: € 72.303,96

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/11/2021 ad Agrigento ai nn. 19941/17109 , a favore di * DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da nascente da Pignoramento immobili del 21/10/2021 Numero di repertorio 1985 emesso da 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 proprietari

*** DATO OSCURATO ***

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

Da poetre di Cassano Raimondo e Spirio Rosa

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 L. Cacciatore in Aragona, domanda presentata il 30/09/1986 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. 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella terrazza si è costruita una tettoia in legno di copertura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: smontaggio della tettoia in legno costruita e il ripristino dei luoghi .

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili: €2.500,00



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

BENI IN ARAGONA VIA LEONARDO CACCIATORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento ad ARAGONA via Leonardo Cacciatore n 2, della superficie commerciale di 71,00 mq per la quota di:

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

Composto da un ampio vano , camera e terrazza con prospetto (affaccio) su via Leonardo Cacciatore .Si accede all'immobile dalla scala condominiale (che risulta essere allo stato grezzo) del fabbricato.L'appartamento si trova allo stato grezzo deve essere rifinito in ogni sua parte. Mancano opere edili di rifinitura quali; la collocazione dei pavimenti , la rifinitura dei muri (interni) la collocazione degli infissi interni e la realizzazione degli impianti tecnologici (idrico , termico ed elettrico). Si deve completare la scala condominiale e il prospetto del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. **Identificazione catastale:**

- foglio 70 particella 175 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 71 mq, rendita 61,97 Euro, piano: 3,
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** ,
- Cronistoria dati catastali;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- derivante 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)**
Dati catastali; imianto meccanografico del 30/06/1987 **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: variazione su istanza di parte del
07/06/2022 indirizzo acquisita agli atti al prot. n. ag0049038 del
2022VIA LEONARDO CACCIATORE n. SNC Piano 3 .

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 8 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

negozi al dettaglio

supermercato

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km ss 640

al di sotto della media



mediocre



ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media



tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 9 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



scarso



molto scarso



mediocre



molto scarso



al di sotto della media



mediocre



scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta battente realizzati in metallo*infissi interni:* singola anta battente realizzati in legno*pavimentazione interna:* realizzata in massetto di cemento

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera*strutture verticali:* costruite in c.a.*travi:* costruite in c.a.

mediocre



mediocre



mediocre



mediocre



al di sotto della media



nella media





CLASSE ENERGETICA:

[228.67 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221128-084003-55408 registrata in data 28/11/2022

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	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00



ASTE GIUDIZIARIE®
COMPARA
Tino fonte

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® **Prezzo: 49.** **COMPARA**

ASTE GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
 Pagina 12 di 16





Data contratto/rilevazione: 15/11/2022

Fonte di informazione: homepal

Descrizione: Appartamento via Giuseppe Garibaldi, Aragona

Indirizzo: 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

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

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

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 agenzia delle entrate euro/mq min €/mq 430,00-----max

640,00 € /mq

media €/mq 535,00





agenzie imm. comune di Aragona

min €/mq 615,00----- max 966,00

Valore medio agenzia immobiliari: (€/mq 515,00 + €/mq 569,00+€/mq777,00 +€/mq 966,00)/4=€/mq 706,00

Valore unitario medio trovato per l'immobile oggetto di stima come media dei valori desunti dall'osservatorio omi e il valore medio trovato come medie dei valori delle agenzia delle entrate ;

Valore medio ordinario della zona =(€/mq 535,00+ €/mq 706,00)/2=€/mq 620,00

C) Coefficienti di differenziazione

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 1.1 x1.10)

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.

coeff. piano 3

0,90

coefficienti dimensioni monolocali 1.20 bilocali <70 mq 1.1 grandi dimensioni >120mq

coeff. 1,

coefficient manutn 20-40 anni ottimo 1,05 normale 1 scadente

0,90

parcheggio

1.0

impianto autonomo 0

veduta solleggiata 1,0

1.0

coefficienti (1.1 x0.90 x 1 x 0,90 x 1, x1,0 x 0x 1,0)

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 620,00 x(1,0x 1.1x1.1)x (1.1 x0.9 x 1,x 0,90 x x1.0 x 0x 1,0)= €/mq 668.00

Valore unitario al mq considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nello stato in cui si trova è di €/mq 668,00

Il valore reale del fabbricato in considerazione dello stato in cui si trova , (allo stato Grezzo) di fatto sono necessari dei lavori di rifinitura e completamento dell'immobile , si applicherà un coefficiente di deprezzamento al valore normale del fabbricati pari a (-29%)

VR =€/mq 668,00 x (-29%)=490,00 valore reale del fabbricato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

71,00

x

490,00

=

34.790,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 34.790,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 34.790,00****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: 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	appartamento	71,00	0,00	€34.790,00	34.790,0
				€34.790,71	34.790,71

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.500,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 32.290,00****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:

€. 4.843,50

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:**€. 27.446,00**

data 01/12/2022

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi