



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

210/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Filomena Pellerino

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa D.M. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

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 210/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

*magazzino a CANICATTI' via martiri di capici n 20, della superficie commerciale di 128,00 mq per la quota di 500/6000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).*

Composto da un grande vano con adiente bagno , con accesso per mezzo di due saracinesche , dalla via Martiri di Capici e dalla via Beppe Montana . L'immobile , si trova in buono stato di manutenzione e vetustà.

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

- *foglio 54 particella 944 sub. 9 (catasto fabbricati), microzona 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 128 mq, rendita 457,32 Euro, indirizzo catastale: via martiri di Capce, piano: terra,*
- *intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ****
- **** DATO OSCURATO ****
- **** DATO OSCURATO ****
- **** DATO OSCURATO ****
- **** DATO OSCURATO *** ,*
- *derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.*
- *Cronistoria dati catastali;
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- *Indirizzo CONTRADA GIARRE piano: T; Notifica AG0065230/2005 Partita - Mod.58 -*
- *Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 54 - Particella 944
Situazione dell'unità VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 protocollo n. 204967 in atti dal 19/09/2002*
- *VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10815.1/2002*
- *) VARIAZIONE del 03/02/1988 in atti dal 13/12/1999 FRAZIONAMENTO (n. 51.1/1988) FRAZIONAMENTO del 03/02/1988 in atti dal 05/01/1990 (n. 51/1988) CANICATTI' il 11/02/1971 SRDMRA71B11B602S* (1) Proprieta` per 83/1000 DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/12/1999 protocollo n. 266123 in atti dal 25/11/2002 Registrazione: UR Sede: CANICATTI' Volume: 161 n: 443 del 25/05/2000 SUCCESSIONE (n. 93115.1/2000)*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987*
- *Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 54 - Particella 944*
- *Corenze e confini ; via martiri di Capaci , via Beppe Montana , vano scala particella 944, sub 1.*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,00 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:	€. 5.410,67
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.599,07
Data della valutazione:	03/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità di *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.*

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 01/10/2018 ad Agrigento ai nn. 13273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del tribunale di Agrigento del 10/08/2018 n di rep 518.

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 ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/1989), trascritto il 04/09/2006 ad Agrigento ai nn. 15779.

Eredi in forza di legge il coniuge

19

Canicattì il 11 febbraio 1971.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/1976 fino al 04/09/2006), con atto stipulato il 23/06/1976 a firma del notaio Maria Armanno, trascritto il 23/06/1976 ad Agrigento ai nn. 9287.

Atto di compravendita con cui da potere di del signor [redacted] nno
acquistato i su indicati coniugi un appezzamento di terreno su su cui insiste il fabbricato censito
al catasto al foglio 54 particella 104/s derivante la particella 944 in c.dda Giarre

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 1386/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
per lavori di costruzione fabbricato in c.da Giara in Canicattì, presentata il 30/04/1986 con il n.
13606 di protocollo, non ancora rilasciata.

VISTA la domanda presentata in data 30/04/1986 prot. 13608 d [redacted] l
20/09/1962 residente a Canicattì in C/da Giarre snc diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in
Sanatoria ai sensi della L. 47/85, L.R. 37/85 e succ. modif., in qualità di PROPRIETARIO per
l'esecuzione dei lavori abusivi in C/da Giarra snc, riguardanti la realizzazione di due magazzini a piano
terra e di un appartamento al piano primo facenti parte di un fabbricato avente quattro elevazioni
fuori terra, in Catasto al F. 54 Plla 944 sub 3-9-10. VISTA la relazione dell'Ufficio Tecnico in data
31/07/2008; EFFETTUATI i necessari accertamenti e constatato il favorevole esito della istruttoria
che ha dato le seguenti risultanze: DATI METRICI RIDUZIONI OBLAZIONE DESTINAZIONE Nr
Sub Sc/St Tip 1 Abit. Conv. Attiv. Al mq. 1 3 116,67 1 SI NO NO 18,59 RESIDENZIALE 2 9 115,25 1
NO NO SI 18,59 ATTIVITA' ARTIGIANALE oggi ALTRE ATTIVITA' 3 10 105,17 1 NO NO SI 18,59
ATTIVITA' ARTIGIANALE oggi ALTRE ATTIVITA' VISTO che le opere abusive hanno una
superficie, valutata ai sensi dell'art 51 della L. 47/85, di mq. 337,09 e un volume complessivo di mc.
1481,39; VISTO che l'interessato ha corrisposto, a titolo di oblazione la somma presuntivamente
dovuta di € 2804,72; VISTI gli artt. da 31 a 40 della L. n° 47/85 e gli artt. da 23 a 40 della L.R. n° 37/85.
VISTI gli Allegati "A-C-D-E", che costituiscono parte integrante della presente; VISTA la L.R.

4/2003. VISTE la richiesta del 03/10/2008 con prot 3788 e del 28/07/2008 con prot. 2701 con le quali i Si [redacted] per le unita' immobiliari site al piano terra distinte in catasto al foglio 54 particella 944 sub. 9 e 10, la destinazione d'uso per "altre attivita- anziche' "attivita' artigianale". DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE: di- Visura Catastale (aggiornata ed autenticata); - Copia autenticata del titolo di proprietà/successione: rt divorziato/a, vedovo/a, in regime di comunione/separazione legale dei beni, e/o altro...), quota reale di possesso, - Attestazione di versamento di €. 172,15 per sanzione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, da versare al Comune di Canicatti sul C/C n 00275925: - Dichiarazione/Autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, di ciascun proprietario e/o avente titolo: condiz. pers. (celibe/nubile, artigianale ad altre attività, da versare al Comune di Canicatti sul C/C n. 63587380) derivante da quanto segue: - Attestazione di versamento l 3,140,99 (per adeguamento del costo di costruzione per cambio di destinazione d'uso da attività rt € per adeg. C.C. = € 228,00 x Sc x P % = € 228,00 x 220,42 mq x 6,25 % = €. 3.140,99; . ., muta, altresì, al pagamento della somma di' .49 per diritti di segreteria per rilascio della concessione edilizia; marche da bollo e ricevuta versamento Cod. "K15" su Mod. F 23, trascrizione Conservatoria — Ufficio del Territorio (AG) da concordare con l'Ufficio. Autocertificazione carichi pendenti su Mod. rilasciato dall'U. Am m.vo Condonò Edilizio.

In particolare con istanza n. 18525 del 03/05/2019 , il responsabile del P.O. 4-3 del utc comune di Canicatti con nota di risposta del 08/07/2019 n. 0028688 , in riferimento alla P.E. 1631/86 richiedent [redacted] tiva , l'ufficio attesta, che per P.E n 1631/86 è stata determinata con prot. 3023 del 14/10/2008 (ATP).

La ditta ha trasmesso i pagamenti a saldo di oblazioni e oneri , con lettera di trasmissione prot. n. 1153 del 07/05/2009 . Ad oggi manca parte della documentazione per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Tranne gli oneri per il cambio di destinazione di uso dell'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Coordinato con le modifiche operate con la delibera di C.C. n 6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18 marzo 2008 Efficacia ex art 19 l.r.71/1978, l'immobile ricade in zona BR zona urbana da riqualificare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 21 Zone Br – Aree di riqualificazione rientrano in tale classificazione le parti di città interessate da più o meno consistenti processi di edificazione abusiva. La maggior parte delle aree che rientrano nella classificazione di zona Br sono state già interessate da Piani particolareggiati di recupero redatti in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985. Nelle zone Br perimetrare con linea a tratteggio negli elaborati progettuali di zonizzazione (Tavole 13) continuano ad applicarsi gli indici ed i parametri fissati nei Piani di Recupero, con le relative previsioni di destinazione e planivolumetriche che, limitatamente a tali aree perimetrare, si intendono recepite nella Variante. Nelle zone Br esterne al perimetro di cui al comma precedente sono ammessi, compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti in materia di sanatoria e di sanzioni edilizie, per singola concessione od autorizzazione, gli interventi di cui alle lett.a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978. E' altresì ammessa, per singola concessione, la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che costituiscono elementi di particolare dequalificazione spaziale e funzionale, nel rispetto della volumetria preesistente. Le aree libere dovranno essere mantenute a verde e spazi di pertinenza. Ai fini della riqualificazione urbanistica di ambiti, classificati come zone Br ed esterne al perimetro dei Piani di recupero, che presentano caratteristiche di particolare degrado igienico-sanitario è ammessa la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, all'interno dei quali, oltre agli interventi di recupero funzionale ed urbanistico degli spazi ineditati, possono essere previsti interventi di demolizione di edifici esistenti ovvero integrazioni volumetriche nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a quello medio della zona e comunque a 3,0 mc/mq. Nel caso in cui, in applicazione delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanzioni edilizie, nell'ambito delle zone Br, un edificio realizzato abusivamente venga acquisito al patrimonio comunale, con la relativa area di pertinenza, esso dovrà essere prioritariamente destinato agli spazi di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968. All'interno delle zone perimetrare dai piani di recupero approvati ai sensi della l.r. 37/85, per quelle costruzioni che risultino già sanate e che non abbiano usufruito dell'intera cubatura assegnata dai rispettivi piani di recupero, è possibile sopraelevare, entro i limiti di cubatura fissati dal piano di recupero e nel

rispetto dell'altezza massima di m 11,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

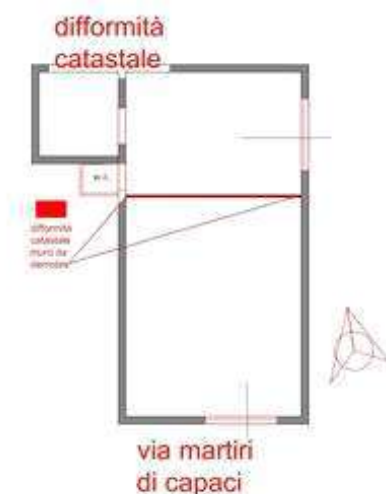
Sono state rilevate le seguenti difformità: il magazzino è stato diviso in due con la costruzione di un muro divisorio, creando due accessi (dalla via Martiri di Capaci e via Beppe Montana) separati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la demolizione del muro divisorio il magazzino.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile in conformità alla planimetria catastale e progetto. Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 1386/86

Costi di regolarizzazione:

- demolizione muro: € 450,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VISTA la domanda presentata in data 30/04/1986 prot. 13608

ottenuta la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, L.R. 5/78 e succ. modif., in qualità di PROPRIETARIO per l'esecuzione dei lavori abusivi in C/da Giarra snc, riguardanti la realizzazione di due magazzini a piano terra e di un appartamento al piano primo facenti parte di un fabbricato avente quattro elevazioni fuori terra, in Catasto al F. 54 Plla 944 sub 3-9-10. VISTA la

relazione dell'Ufficio Tecnico in data 31/07/2008; EFFETTUATI i necessari accertamenti e constatato il favorevole esito della istruttoria che ha dato le seguenti risultanze: DATI METRICI RIDUZIONI OBLAZIONE DESTINAZIONE Nr Sub Sc/St Tip 1 Abit. Conv. Attiv. Al mq. 1 3 116,67 1 SI NO NO 18,59 RESIDENZIALE 2 9 115,25 1 NO NO SI 18,59 ATTIVITA' ARTIGIANALE oggi ALTRE ATTIVITA' 3 10 105,17 1 NO NO SI 18,59 ATTIVITA' ARTIGIANALE oggi ALTRE ATTIVITA' VISTO che le opere abusive hanno una superficie, valutata ai sensi dell'art 51 della L. 47/85, di mq. 337,09 e un volume complessivo di mc. 1481,39; VISTO che l'interessato ha corrisposto, a titolo di oblazione la somma presuntivamente dovuta di € 2804,72; VISTI gli artt. da 31 a 40 della L. n° 47/85 e gli artt. da 23 a 40 della L.R. n° 37/85. VISTI gli Allegati "A-C-D-E", che costituiscono parte integrante della presente; VISTA la L.R. 4/2002 VISTE le deliberazioni del 11/02/2003 con prot 3788 e del 28/07/2008 con prot. 2701 con le quali i S... ..iedono per le unita' immobiliari site al piano terra distinte in catasto al foglio 54 particella 944 sub. 9 e 10, la destinazione d'uso per "altre attivita- anziche' "attivita' artigianale". DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE: di- Visura Catastale (aggiornata ed autenticata); - Copia autenticata del titolo di proprietà/successione: rt divorziato/a, vedovo/a, in regime di comunione/separazione legale dei beni, e/o altro...), quota reale di possesso, - Attestazione di versamento di €. 172,15 per sanzione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, da versare al Comune di Canicatti sul C/C n 00275925: - Dichiarazione/Autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, di ciascun proprietario e/o avente titolo: condiz. pers. (celibe/nubile, artigianale ad altre attività, da versare al Comune di Canicatti sul C/C n. 63587380) derivante da quanto segue: - Attestazione di versamento l 3,140,99 (per adeguamento del costo di costruzione per cambio di destinazione d'uso da attività rt € per adeg. C.C. = € 228,00 x Sc x P % = € 228,00 x 220,42 mq x 6,25 % = €. 3.140.99; . ., muta, altresì, al pagamento della somma di' .49 per diritti di segreteria per rilascio della concessione edilizia; marche da bollo e ricevuta versamento Cod. "K15" su Mod. F 23, trascrizione Conservatoria — Ufficio del Territorio (AG) da concordare con l'Ufficio. Autocertificazione carichi pendenti su Mod. rilasciato dall'U. Am m.vo Condonò Edilizio.

In particolare con istanza n. 18525 del 03/05/2019 , il responsabile del P.O. 4-3 del utc comune di Canicatti ha risposto del 08/07/2019 n. 0028688 , in riferimento alla P.E. 1631/86 richiedente la sanatoria, i particlere al piano primo censito al foglio 54 particella 944 , sub 3 , l'ufficio attesta, che per P.E n 1631/86 è stata determinata con prot. 3625 del 14/10/2008 (ATP). La Ditta ha trasmesso i pagamenti a saldo di oblazioni e oneri , con lettera di trasmissione prot. n. 1153 del 07/052009 . Ad oggi manca parte della documentazione e per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Tranne gli oneri per il cambio di destinazione di uso dell'immobile.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- oneri: €1.606,00



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANICATTI' VIA MARTIRI DI CAPICI

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

*magazzino a CANICATTI' via martiri di capici n 20, della superficie commerciale di 128,00 mq per la quota di 500/6000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).*

Composto da un grande vano con adiente bagno , con accesso per mezzo di due saracinesche , dalla via Martiri di Capici e dalla via Beppe Montana . L'immobile , si trova in buono stato di manutenzione e vetustà.

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

- *foglio 54 particella 944 sub. 9 (catasto fabbricati), microzona 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 128 mq, rendita 457,32 Euro, indirizzo catastale: via martiri di Capce, piano: terra,*
- *intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ****
- **** DATO OSCURATO ****
- **** DATO OSCURATO ****
- **** DATO OSCURATO ****
- **** DATO OSCURATO *** ,*
- *derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.*
- *Cronistoria dati catastali;
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- *Indirizzo CONTRADA GIARRE piano: T; Notifica AG0065230/2005 Partita - Mod.58 -*
- *Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 54 - Particella 944
Situazione dell'unità VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 protocollo n. 204967 in atti dal 19/09/2002*
- *VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10815.1/2002*
- *) VARIAZIONE del 03/02/1988 in atti dal 13/12/1999 FRAZIONAMENTO (n. 51.1/1988) FRAZIONAMENTO del 03/02/1988 in atti dal 05/01/1990 (n. 51/1988)
CANICATTI' il 11/02/1971 SRDMRA71B11B602S* (1) Proprieta` per 83/1000 DATI
DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/12/1999
protocollo n. 266123 in atti dal 25/11/2002 Registrazione: UR Sede: CANICATTI'
Volume: 161 n: 443 del 25/05/2000 SUCCESSIONE (n. 93115.1/2000)*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987*
- *Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 54 - Particella 944*
- *Corenze e confini ; via martiri di Capaci , via Beppe Montana , vano scala particella 944, sub 1.*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.



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.



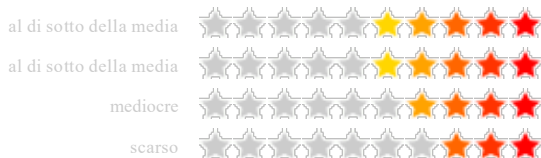
SERVIZI

negozi al dettaglio

polizia

supermercato

farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km ss 640



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il magazzino si trova in buono stato di manutenzione e vetust . Il magazzino   pavimentato con un pavimento in m armette di cemento , e intonaco civile di calce ai muri. Si accede da due infissi in ferro ad ante battenti dalla via martiri di Capaci e via beppe Montana,

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante scorrevoli realizzati in ferro	mediocre	
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi forati con coibentazione in asente	mediocre	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette di cemento	mediocre	

Delle Strutture:

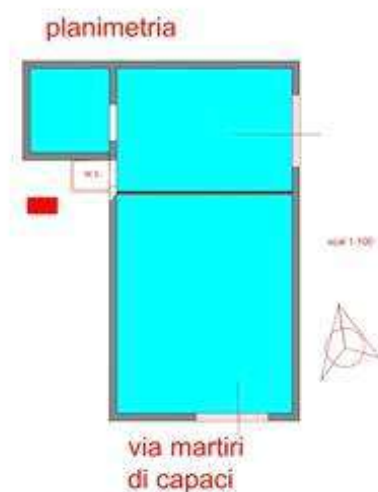
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	scarso	
<i>strutture verticali</i> : costruite in c.a.	al di sotto della media	
<i>travi</i> : costruite in c.a.	mediocre	

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
magazzino	128,00	x	100 %	=	128,00
Totale:	128,00				128,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'immobile risente della possibili in conformità alla p.e. n 1631/86 ,del cambio di destinazione del magazzaini ad attività di tipo artigianale o , per cui il valore di mercato sar paria alla medie €/mq , trovati sia per l'immobile ad uso , desposito m, che i valori €/mq per valori per l'immobilie ad uso artigianle. Il valore di mercato €/mq ,dell'immobile appunto sara pari pari alla medi dei valori desunti per mezzo di due metodi di stima di seguito , specificati;

1) metodo

Stima valore di mercato procedimento sintetico valore medio

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.

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 Geo-Poi -Omi dell'agenzia dell'entrate , o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

I valori desunti sono i seguenti;

OMI min €/mq 400,00 max 600,00 €/mq

immobiliare.it min 350,00 €/mq max 550,00 €/mq

agenzie imm. min 400,00 €/mq max 650,00 €/mq

Valore unitario medio €/mq 550,0

2) metodo di stima

Procedimento sintetico monoparametrico

La stima del valore di mercato del locale con destinazione economica negozio commerciale o artigianale, sarà effettuata mediante comparazione diretta , sulla base dei prezzi pagati di recente , ed le quotazioni dell'immobile, di fabbricasti simili. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superficie si ottine il valore ordinario che potra essere utilizzato come data iniziale della stima.

Il valore unitario oridinario è rilevato tramite indagini di mercato è può essere modificato , mediante coefficienti di differenziazione per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima , ottenendo il valore unitario reale.

La stima si effettua quindi secondo lo schema ;

$VM = \text{superficie commerciale} * \text{valore unitario ordinario} * \text{coefficienti diffe.}$

Le fasi della stima sono pertanto le seguenui,

A) determinazione della superficie commerciale ;

B) determinazione del valore unitario ordinario;

C) stima dei coefficienti di differenziazione;

C) calcolo valore reale.

A) Superficie commerciale;

Il calcolo della superficie commerciale vendibile sarà effettuato considerando i coefficienti per il calcolo della superficie,

- 1) Superficie calpestabile e muri divisorie interni 100%
- 2) Muri perimetrali in edifici indipendenti 100%

B) valore ordinario sarà calcolato facendo riferimento ad le quotazione dell'immobili simili per la zona ed informazione acquisite dirette sui **valori di mercato**;

1) **agenzia del territorio omi valore**

magazzini **min 350,00 euro/mq** **Valore max 550,00 Euro/mq**

negozi **€/mq 1000,00** **€/mq 1600,00**

2) **immobiliare .it** **valore min 1000,00 euro/mq** **valore max 1.600,00 euro/mq**

3) **casa.it** **valore min 1040,00 euro/mq** **valore max 1560,00 euro/mq**

4) **agenzie immobiliari di canicattì**

valore min 1000,00 euro/mq **valore max 1.700,00 euro/mq**

il valore medio ordinario dell'immobile oggetto di stima è euro/mq 1300,00

C) coefficienti di differenziazione.

In particolare considerazione che l'immobile oggetto di stima è un magazzino artigianale , a parità di ubicazione incidono sul valore anche in funzione della tipologia di attività esercitata.

- l'importanza della strada

- possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

Comodi positivi,

In particolare considerando che l'immobile in oggetto si trova sulla , strade di discreta importanza , e di collegamento , in relazione , anche alla vocazione commerciale , della strada che vede l'ubicazione di diverse attività banche , bar , supermercati negozi in genere

Per altro l'immobile è facilmente raggiungibile per via della possibilità di un discreto parcheggio , ubicato a pochi metri.

Comodi negativi .

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione e vetustà , in considerazione dell'età , lo stato e le caratteristiche costruttive e di manutenzione dello stesso.

Coefficienti di differenziazione;

- 1) Coefficiente di zona (strada) elevato 1.10 medio 1.00 scarso 0.90
- 2) coefficienti di parcheggio buono 1.10 medio 1.00 scarso 0.90
- 3) servizi e ceto sociale elevata 1.10 medio 1.00 scarso 0.90
- 4) stato conservativo e di manutenzione dell'immobile ottimo 1.10 buono 1.00 medio 0.90 sufficiente mediocre 0.80

Valore reale dell'immobile al mq = Valore medio ordinario x coefficienti di differenziazione

VM= euro /mq 1300,00 x 1.00x 0.90 x1.0 x 0.90= euro/mq 1053,00

il valore €/mq dell'immobile a destinazione artigianale ,in considerazione dei comodi positivi e negativi , e di €/mq 1053,00, nello stato in cui si trova.

VU= valorte unitario = (Valore di mercato del magazzino uso deposito + valore di mercato del magazzino aduso artigiane) / 2=

VU=(€/mq 500,00+ €/mq 1053,00)/ 2= €/mq 776,00

nella fattispecie , in cosiderazione dello stato di vetustà dell'immobile il valore reale dell'immobile, che necessità di opere edilizie di rinnovo si applicherà un coefficienti deprezzativo del (-10%) al valore unitario ,per tenere conto dello stato di fatto dell'immobile.

Vreale= € €/mq 776,00 x (-10%)= €/mq 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,00 x 700,00 = **89.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.466,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	128,00	0,00	89.600,00	7.466,67
				89.600,00 €	7.466,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non è divisibili i quote per i vari comproprietari in considerazione agli accessi dell'immobile e la diemensione dello stesso , senza deprezzare il valore economico del magazzino

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.056,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.410,67**

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: **€. 811,60**

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: **€. 4.599,07**

data 03/10/2019

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi