



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 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

*magazzino locale di deposito a CANICATTI' via Martiri di Capici n 24 della superficie commerciale di 116,00 mq per la quota di 500/6000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Composto da un unico grande vano con accesso dalla via Martiri di Capaci , per mezzo di un infisso in ferro ad ante battente.L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e vetustà.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 mt.Identificazione catastale:

- *foglio 54 particella 944 sub. 10 (catasto fabbricati), microzona 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 413,58 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GIARRE, piano: terra, intestato a*
- **** 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.*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 protocollo n. 204968 in atti dal 19/09/2002*
- *VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10816.1/2002)*
- *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)*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987*
- *Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 54 - Particella 944*
- *Coerrenze e confini , via martiri di capici , sub 1 vano scala particella 944, particella 943.*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

116,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.710,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.004,07
Data della valutazione:	09/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

*Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato e *** 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:

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

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 ***

*prile 1940, apertasi il 12
dicembre 1999, registrata a Canicattì col n. 443 vol. 161.1999, registrata a Canicattì col n. 443*

vol. 161, per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 04/09/2006),

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 01/06/1976 a firma di rogito del notaio Maria Armanno, trascritto il 23/06/1976 ad Agrigento ai nn. 9287.

*...no acquistato dal signor ...
... proprietà di un appezzamento di terreno agricolo in territorio di Canicattì, nella contrada Giarra. Annotato in Catasto foglio 54 particella provvisoria 104/s definitiva 944,*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 1631/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato in via Martiri di Capaci in Canicattì, presentata il 30/04/1986 con il n. prot.13608 di protocollo, rilasciata non ai*

VISTA la domanda presentata in data 30/04/1986 prot. 13608 ... a Catania il 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. 4/7 ... VISTE le richieste del 03/10/2008 con prot 3788 e del 28/07/2008 con prot. 2701 con le quali i ... edono per le unita' immobiliari site al piano terra distinte in ... al foglio ... particella ... 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 Condo Edilizio.

In particolare con istanza n. 18525 del 03/05/2019 , il responsabile del P.O. 4-3 del utc comune di Canicatt' con nota di deposito del 09/07/2019 n. 0028688 , in riferimento alla P.E. 1631/86 richiedent' , 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 07/05/2009 . 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. 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 perimetrate 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 perimetrate, 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 perimetrate 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: si costruito un muro divisorio nel magazzino,
Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione del muro divisorio
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. In conformità alla plimetria catastale e
progetto, in concessione edilizia in sanatoria LEGGE (47/85)
Costi di regolarizzazione:*

- *demolizione muro: € 450,00*



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VISTA la domanda presentata in data 30/04/1986 prot. 13608 da [redatto] 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 le richieste del 03/10/2008 con prot 3788 e del 28/07/2008 con prot. 2701 con le quali i Sig. [redatto] richiedono per le unità immobiliari site al piano terra distinte in catasto al foglio 54 particella 944 sub. 9 e 10, la destinazione d'uso per "altre attività- anziché" "attività 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 13,140,99 (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 Canicattì ,con nota di risposta del 08/07/2019 n. 0028688 , in riferimento alla P.E. 1631/86 richden relativa , i partciare al piano primo censito al foglio 54 particella 944 , sub 3 , l'ufficio attesta, che per P..E n 1631/86 è stata determinaat 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 documetazione e oneri per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. tranne gli oneri su indicati per cambio di destinazione di uso .

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 LOCALE DI DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

*magazzino locale di deposito a CANICATTI' via Martiri di Capici n 24 della superficie commerciale di 116,00 mq per la quota di 500/6000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). Composto da un unico grande vano con accesso dalla via Martiri di Capaci , per mezzo di un infisso in ferro ad ante battente.L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e vetustà.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 944 sub. 10 (catasto fabbricati), microzona 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 413,58 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GIARRE, piano: terra, intestato a
- *** DATO OSCURATO ***

- ***** DATO OSCURATO *****
- ***** DATO OSCURATO *****
- ***** DATO OSCURATO *****
- ***** DATO OSCURATO *** ,**
- **derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987**
- **Cronistoria dati catastali;**
Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 protocollo n. 204968 in atti dal 19/09/2002**
- **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10816.1/2002)**
- **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)**
- **Impianto meccanografico del 30/06/1987**
- **Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 54 - Particella 944**
- **Coerrenze e confini , via martiri di capici , sub 1 vano scala particella 944, particella 943.**

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra .



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
ospedale
supermercato
polizia

mediocre



al di sotto della media



al di sotto della media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km ss 640

mediocre



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

mediocre



luminosità:

mediocre



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il magazzino si trova in buono stato di manutenzione e vetustà ha acceso dalla via Martiri di Capici per mezzo di infisso in ferro ad ante battente. Si trova pavimentato in marmette di cemento e intonaco civile in calce ai muri.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante scorrevoli realizzati in ferro

mediocre



pareti esterne: costruite in blocchi forati con coibentazione in assente

mediocre



pavimentazione interna: realizzata in marmette di

mediocre



cemento

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

mediocre 

strutture verticali: costruite in c.a.

mediocre 

travi: 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	116,00	x	100 %	=	116,00
Totale:	116,00				116,00



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 cambi 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'immobile 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 DI STIMA

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 550,00

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 ottiene il valore ordinario che potrà essere utilizzato come data iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario 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 seguenti,

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 geo poi - omi valore

<i>magazzini</i>	<i>min 350,00 euro/mq</i>	<i>Valore max 550,00 Euro/mq</i>
------------------	---------------------------	----------------------------------

<i>negozi</i>	<i>€/mq 1000,00</i>	<i>€/mq 1600,00</i>
---------------	---------------------	---------------------

2) immobiliare .it	<i>valore min 1000,00 euro/mq</i>	<i>valore max 1.600,00 euro/mq</i>
---------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

3) casa.it	<i>valore min 1040,00 euro/mq</i>	<i>valore max 1560,00 euro/mq</i>
-------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

4) agenzie immobiliari di Canicatti

<i>valore min 1000,00 euro/mq</i>	<i>valore max 1.700,00 euro/mq</i>
-----------------------------------	------------------------------------

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 strada di discreta importanza (parallela alla via Saetta, 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 1.00 x 0.90 x 1.0 x 0.90 = euro/mq 1.053,00

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

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,00 x 700,00 = **81.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.766,67

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 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 locale di deposito	116,00	0,00	81.200,00	6.766,67
				81.200,00 €	6.766,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il magazzino non è divisibile in quote.

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: **€. 4.710,67**

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: **€. 706,60**

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: **€. 4.004,07**

data 09/10/2019

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi