

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE CIVILE

Causa civile

N.R.G.E. 34/2019

GIUDICE: DOTT.SSA BEATRICE RAGUSA

ELABORATO PERITALE

*Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Vincenzo Licata
Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n. 1572
Iscritto all'Albo dei tecnici del Tribunale di Agrigento al n. 649*

*Indirizzo: via Artemide,5 92100 – Agrigento
Telefono/fax: 0922 – 594369 Cell: 393-3952412
Indirizzo e – mail: licata.ingegneria@gmail.com
PEC: vincenzo.licata@ingpec.eu*

**Beni in Campobello di Licata
Via Santa Maria F. Kowalska, 1
(ex via della Divina Commedia)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Campobello di Licata, via Santa Maria F. Kowalska n. 1, piano primo (palazzina A) censito al catasto fabbricati al **foglio 27 particella 1853 sub 17 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 127, rendita euro 524,20.**

Confini: a nord con stessa particella (area condominiale); ad est con altra ditta e vano scala; a sud con stessa particella (area condominiale); ad ovest con stessa particella (area condominiale).

B. Box auto sito in Campobello di Licata, via Santa Maria F. Kowalska, piano terra (palazzina A) censito al catasto fabbricati al **foglio 27 particella 1853 sub 6 categoria C/6 classe 3 consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 29, rendita euro 47,77.**

Confini: a nord con stessa particella (area condominiale); ad est con vano scala; a sud con stessa particella (area condominiale); ad ovest con altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto della presente relazione di perizia risultano gli immobili di cui ai punti A. e B. del precedente paragrafo ovvero un appartamento ubicato in Campobello di Licata, via Santa Maria F. Kowalska n. 1 ed un box di pertinenza facente parte dello stesso complesso edilizio.

L'appartamento è ubicato al piano primo (palazzina A) di un più ampio complesso edilizio costituito da più palazzine adiacenti a complessive tre elevazioni fuori terra. Il fabbricato è realizzato in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falde inclinate in cemento armato e ricade in una zona periferica verso sud-est rispetto al centro urbano di Campobello di Licata distante dallo stesso centro cittadino circa m 600 in linea d'aria..

Risulta facilmente raggiungibile accedendo a Campobello di Licata dalla Strada Statale n. 123, per immettersi quindi nella SP 59 e percorrere quindi via Asse Attrezzato che consente di raggiungere la via Santa Maria F. Kowalska.

Immobile in classe energetica globale E (si confronti Allegato IX).



Inquadramento dei terreni su vista satellitare

3. STATO DI POSSESSO:

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: convenzione urbanistica del 22.06.1999 rep. N. 41016 a rogito Notaio Abbruscato Salvatore*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*4.2.1 Iscrizioni:**4.2.2 Trascrizioni:**4.2.3 Altre limitazioni d'uso: nessuna**4.2.4 Costo delle cancellazioni delle formalità trascritte (ipoteche e pignoramenti):*

Iscrizione di cui al punto 4.2.1	= € 94,00 + € 398,00 =	€ 492,00
Trascrizioni di cui ai punti 4.2.2	= € 262,00 =	€ 262,00
		<u>€ 754,00</u>

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

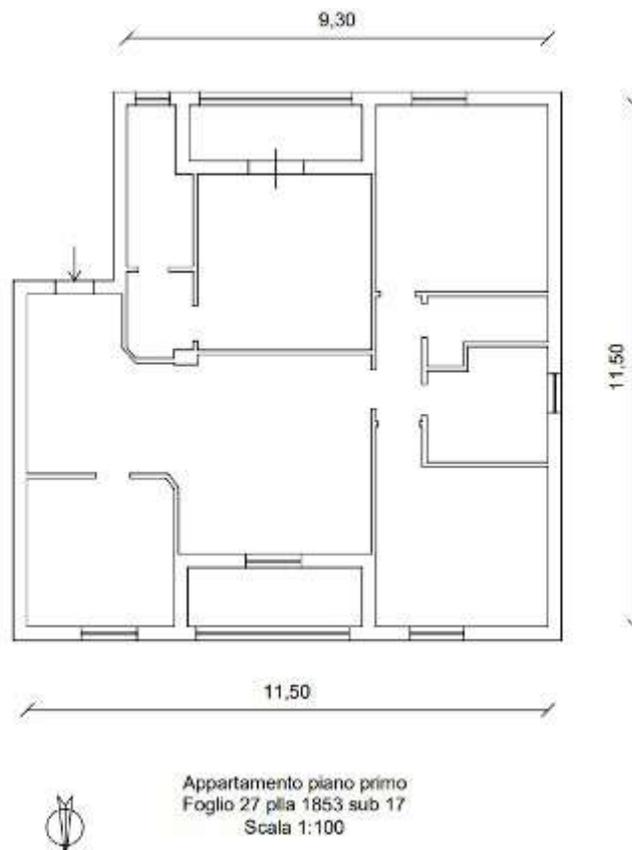
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

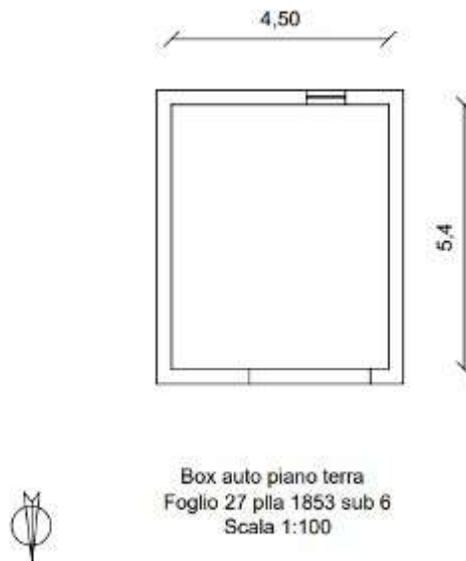
Dai documenti presenti in atti (Certificazione notarile) si evince che per il fabbricato di cui i beni oggetto della procedura fanno parte sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi: Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 5404 del 04/07/2002 (pratica edilizia n. 073/99 e Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 5790 del 23/09/2004 (pratica edilizia n. 073/04).

In data 27.10.2020 è stata inviata a mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Campobello di Licata Richiesta di accesso agli atti al fine di acquisire documentazione inerente gli immobili in esame (si confronti Allegato VIII).

In risposta a suddetta richiesta l'Ufficio tecnico comunale forniva, in data 05/11/2020 copia della Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 5404 del 04/07/2002 (pratica edilizia n. 073/99) e Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 5790 del 23/09/2004 (pratica edilizia n. 073/04) con i relativi elaborati grafici allegati.

Sulla scorta degli accertamenti effettuati tra stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo e disegni allegati ai titoli edilizi si riscontra la conformità urbanistica dei beni





4.3.2 Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata conformità tra lo stato di fatto dell'appartamento rispetto a quanto raffigurato nelle relative planimetrie catastali.
Relativamente al box auto si rappresenta che non risulta telematicamente reperibile la planimetria catastale per cui non risulta possibile esprimersi in merito alla relativa conformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

Spese condominiali ordinarie di importo stimato pari a circa € 350,00.

5.2 Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

-

5.3 Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Nessuna

5.4 Cause in corso

-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico comunale si evince che per gli immobili oggetto della procedura sono state rilasciate Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 5404 del 04/07/2002 (pratica edilizia n. 073/99) e Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 5790 del 23/09/2004 (pratica edilizia n. 073/04).

Descrizione immobili di cui ai punti A e B

Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra (Palazzina A), realizzato in struttura intelaiata in cemento armato con copertura a falde inclinate ubicato in Campobello di Licata nella via Santa Maria F. Kowalska n. 1 ed un box auto di pertinenza ubicato al piano terra dello stesso complesso edilizio.

Il complesso edilizio ricade in una zona periferica verso sud-est rispetto al centro urbano di Campobello di Licata distante dallo stesso centro cittadino circa m 600 in linea d'aria.

Risulta facilmente raggiungibile accedendo a Campobello di Licata dalla Strada Statale n. 123, per immettersi quindi nella SP 59 e percorrere quindi via Asse Attrezzato che consente di raggiungere la via Santa Maria F. Kowalska. L'ingresso all'intero complesso edilizio di cui la palazzina ove ricadono gli immobili fa parte è consentito tramite cancelli metallici (in parte ad apertura motorizzata in parte ad apertura manuale) che consentono di raggiungere l'area condominiale.

L'appartamento, internamente risulta composto da un ingresso/salone, tre camere, una cucina, due bagni ed un ripostiglio.

Sono presenti un balcone in corrispondenza del prospetto sud, accessibile dalla cucina ed un ulteriore balcone in corrispondenza del prospetto nord accessibile dal salone.

Internamente risulta dotato da impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a metano, impianto di raffrescamento tramite split a parete ed impianto fognario allacciato alle reti civiche.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate; cucina e bagno presentano le pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

Il box al piano interrato risulta accessibile da area esterna condominiale con ingresso consentito da saracinesca metallica; si presenta come un ambiente unico con pavimentazione in segato di marmo e pareti intonacate. Dotato di impianto elettrico al momento del sopralluogo risultava adibito a locale deposito.

Sia il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto che i beni stessi si presentano nel loro insieme in discrete condizioni di manutenzione.



Fabbricato di cui gli immobili fanno parte



Fabbricato di cui gli immobili fanno parte



Fabbricato di cui gli immobili fanno parte



Ingresso condominiale



Salone



Cucina



Camera da letto



Cameretta



Box

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* dirette
- Strutture verticali:* tamponamenti in laterizi
- Travi:* travi in c.a.
- Solai:* in latero cemento
- Copertura:* a falde inclinate
- Balconi:* soletta a sbalzo in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi interni:* in alluminio con vetro doppio
- Infissi esterni:* avvolgibili in pvc
- Pareti esterne:* tamponamenti in laterizi
- Pavim. Interna:* ceramica
- Scale:* assenza di scale interne all'appartamento

Impianti:

- Elettrico:* sottotraccia con frutti in pvc
- Idrico:* sottotraccia con alimentazione dalla rete idrica del gestore
- Fognatura:* allaccio a pubblica fognatura
- Termico:* radiatori alimentati da caldaia autonoma

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri di stima

Metodo sintetico

Metodo analitico

8.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Campobello di Licata, Agenzie immobiliari di zona, banca dati in possesso del sottoscritto.

8.3 Valutazione immobile di cui ai punti A e B

Il valore degli immobili in argomento è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato, utilizzando sia il metodo cosiddetto “sintetico” che il metodo “analitico” e facendo la media dei due valori determinati.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
Appartamento	Sup. reale lorda	123	1,00	123
Balconi	Sup. reale lorda	14	0,30	4
		137		127
Box	Sup. reale lorda	29		

Tabella 1 – Determinazione valore equivalente

- Metodo Sintetico:

Appartamento: relativamente all'immobile de quo, a seguito di indagini di mercato effettuate, considerata la situazione attuale del mercato immobiliare nel Comune di Campobello di Licata ed in particolare nella zona di interesse, sulla scorta anche delle indicazioni date dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (si confronti Fig. 1), si è accertato che i valori unitari di immobili simili oggi oscillano tra un minimo di € 550,00 ad un massimo di € 600,00 per metro quadrato di superficie.

Nello specifico è stata condotta una indagine di mercato prendendo in esame tre comparativi, ovvero tre appartamenti con caratteristiche simili all'immobile oggetto di perizia, proposti in vendita e visionabili sui seguenti siti internet:

- <https://www.immobiliare.it/annunci/90118471/>
(appartamento in Campobello di Licata nella via della Divina Commedia; mq 150 prezzo richiesta euro 95.000 alla data del 25.11.2021);
- <https://www.immobiliare.it/annunci/81463559/>
(appartamento in Campobello di Licata nella via della Divina Commedia; mq 120 prezzo richiesta euro 69.000 alla data del 25.11.2021);
- <https://www.immobiliare.it/annunci/75770656/>
(appartamento in Campobello di Licata nella Piazza Marconi; mq 160 prezzo richiesta euro 85.000 alla data del 25.11.2021);

Per l'appartamento in questione, tenuto conto di opportuni coefficienti correttivi, si è ritenuto congruo adottare il seguente valore intermedio unitario: € 600,00 per metro quadrato di superficie.

Applicando tale importo al valore equivalente della superficie dell'appartamento individuato in Tabella 1 (mq 127), si è ottenuto:

$$V_{ms, app} = \text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 127 = \text{€ } 76.200,00$$

(diconsi euro settantaseimiladuecento/00)

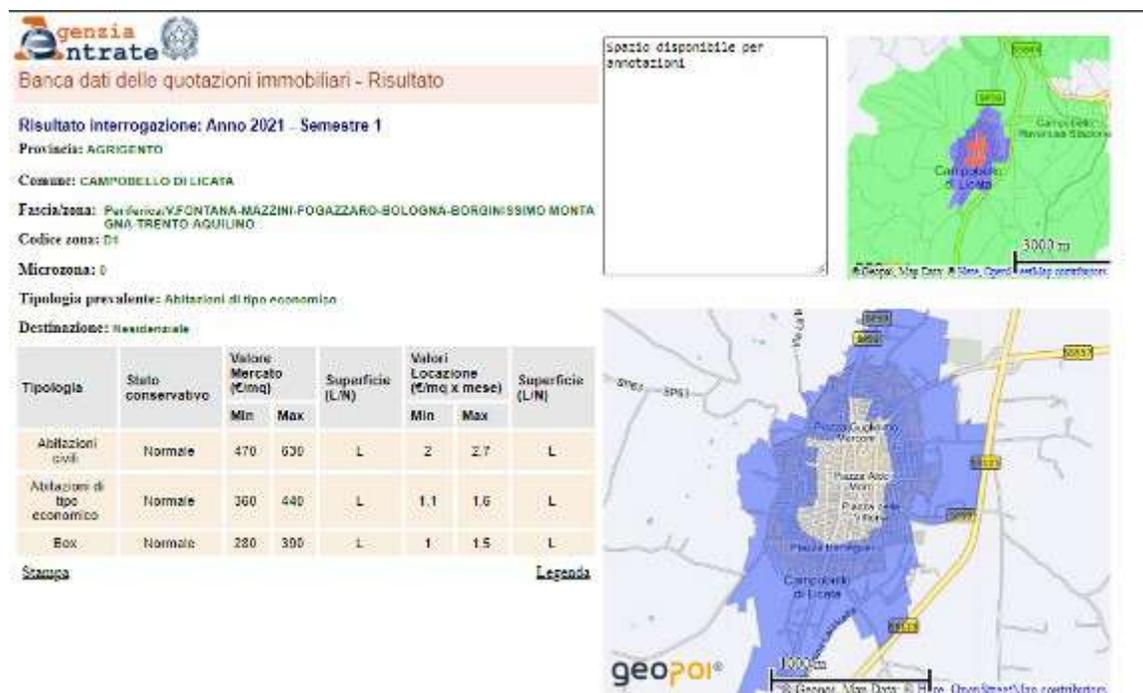


Fig. 1 – Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

Relativamente al box auto, sulla scorta di indagini di mercato svolte e sulla base di quanto indicato nella tabella riportante le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (si confronti Fig. 1) si ritiene congruo adottare il seguente valore intermedio unitario: € 300,00 per metro quadrato di superficie.

Applicando tale importo al valore equivalente della superficie del box auto individuato in Tabella 1 (mq 29), si è ottenuto:

$$V_{ms, box} = \text{€/mq } 300,00 \times \text{mq } 29 = \text{€ } 8.700,00$$

(diconsi euro ottomilasettecento/00)

Nel complesso quindi il valore dei beni oggetto della procedura (appartamento + box auto) determinato con il metodo sintetico risulta pari a:

$$V_{ms, app} + V_{ms, box} = \text{€ } 76.200,00 + \text{€ } 8.700,00 = \text{€ } 84.900,00$$

In cifra tonda € 84.900,00
(in lettere euro ottantaquattromilanovecento00)

- Metodo Analitico:

Appartamento: il reddito annuo lordo (RL) che potrebbe essere ricavato dall'appartamento è stato stimato, sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Campobello di Licata pari ad € 3.360,00 annui, corrispondenti ad € 280,00 mensili.

Per determinare il reddito netto si devono operare le detrazioni relative ad imposte, quote e spese: $RN = RL - (I+Q+S)$ con:

I (Imposte):	25% RL =	€ 840,00
Q (Quote):		
- sfitto:	1,00% RL =	€ 33,60
- inesigibilità:	0.50% RL =	€ 18,60
- manutenzione + ammortamento:	3.00% RL =	€ 100,08
	sommano:	€ 151,20

S (Spese): nel caso in oggetto, non si hanno spese di amministratore ed assicurazione, quindi l'importo delle spese può essere posto pari a: € 50,00.

Pertanto il reddito netto è risultato:

$$RN = \text{€ } 3.360,00 - (840,00 + 151,20 + 50,00) = \text{€ } 2.318,80$$

Per il saggio di capitalizzazione, tenuto conto del mercato di immobili analoghi nella zona di Campobello di Licata ove ricade l'immobile in questione e delle condizioni generali dell'immobile medesimo, si è ritenuto congruo il valore medio pari al 3,0%. Si è ottenuto quindi:

$$V_{ma, app} = RN/r = \text{€ } 2.318,80/0,03 = \text{€ } 77.293,33$$

(diconsi euro settantasettemiladuecentonovantatre33).

Box: il reddito annuo lordo (RL) che potrebbe essere ricavato dal box è stato stimato, sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Campobello di Licata pari ad € 420,00 annui, corrispondenti ad € 35,00 mensili.

Per determinare il reddito netto si devono operare le detrazioni relative ad imposte, quote e spese: $RN = RL - (I+Q+S)$ con:

I (Imposte):	25% RL =	€ 105,00
Q (Quote):		
- sfitto:	1,00% RL =	€ 4,20
- inesigibilità:	0.50% RL =	€ 2,10
- manutenzione + ammortamento:	3.00% RL =	€ 12,60
	sommano:	€ 18,90

S (Spese): nel caso in oggetto, non si hanno spese di amministratore ed assicurazione, quindi l'importo delle spese può essere posto pari a: € 20,00.

Pertanto il reddito netto è risultato:

$$RN = \text{€ } 420,00 - (100,00 + 18,90 + 20,00) = \text{€ } 276,10$$

Per il saggio di capitalizzazione, tenuto conto del mercato di immobili analoghi nella zona di Campobello di Licata ove ricade l'immobile in questione e delle condizioni generali dell'immobile medesimo, si è ritenuto congruo il valore medio pari al 3,0%. Si è ottenuto quindi:

$$V_{ma, box} = RN/r = \text{€ } 276,10/0,03 = \text{€ } 9.203,33$$

(diconsi euro novemiladuecentotre/33).

Nel complesso quindi il valore dei beni oggetto della procedura (appartamento + box auto) determinato con il metodo analitico risulta pari a:

$$V_{ma, app} + V_{ma, box} = \text{€ } 77.293,33 + \text{€ } 9.203,33 = \text{€ } 86.496,66$$

In cifra tonda € 86.500,00
(in lettere euro ottantaseimilacinquecento/00)

I valori determinati con il metodo sintetico e con il metodo analitico sono sufficientemente vicini tra di loro. Può pertanto farsene la media che costituisce dunque il valore di mercato degli immobili in oggetto:

$$V = (V_{ms} + V_{ma}):2 = \text{€ } (84.900,00+86.500,00):2 = \text{€ } 85.700,00$$

(diconsi euro ottantacinquemilasettecento/00).

8.4 Adeguamento tra valore della proprietà e quello del diritto di superficie

Il valore sopra determinato si riferisce alla proprietà dell'immobile, mentre nel caso in esame occorre procedere con la stima del diritto di superficie essendo l'esecutato proprietario superficario per 1/1; il Comune di Campobello di Licata risulta invece proprietario per l'area.

In data 03/07/1999 con Trascrizione nn. 11239/9776 è stata stipulata Convenzione edilizia tra Comune di Campobello di Licata e Lotus Arl con sede in Campobello di Licata per il diritto di superficie per la quota di 1/1 per la durata di anni 99.

Preso atto di quanto contenuto nella Convenzione sopra citata, per il calcolo del valore del diritto di superficie limitato ad "n" anni dovrà determinarsi l'accumulazione iniziale dei redditi ritraibili al saggio commerciale potendo godere il superficario solo dei diritti solo per il tempo rimanente.

Considerando un reddito netto annuo ritraibile R per l'immobile (appartamento + box) pari ad € 2.600,00 e considerando il valore della proprietà prima determinato V pari da € 85.700,00, dal rapporto tra gli stessi si ottiene il saggio commerciale di capitalizzazione r pari a

$$R = R/V = € 2.600,00/85.700,00 = 0,0303$$

Utilizzando la formula estimativa dell'accumulazione iniziale dei redditi si ha

Dove:

R = reddito annuo lordo percepibile = € 2.600,00

r = saggio commerciale di capitalizzazione = 3,03

n = anni di durata della concessione del diritto = 99

m = anni trascorsi dall'inizio del diritto (data convenzione 1999) alla data attuale (2021)

Sostituendo i valori si ottiene:

Valore del diritto di superficie

$$V_{ds} = € 77.192,00$$

In cifra tonda € 77.200,00

(in lettere euro settantasettemiladuecento/00)

8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata

€ 7.720,00

Costi necessari per la cancellazione delle formalità trascritte:

€ 754,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto (appartamento +box auto)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e con il costo cancellazione formalità trascritte a carico della procedura:

€ 68.726,00

**In cifra tonda € 69.000,00
(in lettere euro sessantanovemila/00)**

Agrigento, 03 Dicembre 2021

Il CTU
Ing. Vincenzo Licata