

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 52/2021

Promossa da

XXX
contro
XXX

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

“Lotto Unico”

Abitazione di tipo popolare in Comune di Porto Empedocle, Via Burgio n. 1, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 25, particella 626, sub 16, Categoria A/4, vani 5, piano n. 4.

Elaborati:

✚ **Relazione Lotto Unico**

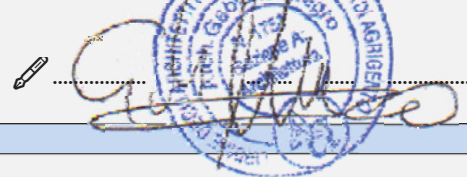
✚ **Allegati Lotto Unico**

✚

✚

Tecnico Incaricato:

Arch. Gabriele Magro
Iscritto all'albo della Provincia di Agrigento al n. 1751
Iscritto all'albo del Tribunale di Agrigento 933
C.F. MGR GR 16 PRO A 089 T
P.Iva 02774810846



Udienza di Nomina: 10/10/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue



**Abitazione di tipo popolare in Comune di Porto Empedocle, Via Burgio n. 1,
censito all' NCEU di detto Comune al foglio 25, particella 626, sub 16, Categoria
A/4, vani 5, piano n. 4.
--- LOTTO UNICO ---**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, relativamente ad unità immobiliare per civile abitazione del tipo economico, sita nel Comune di Porto Empedocle – Via Burgio, civico 1, posta al piano quarto del fabbricato di cui è parte.
- L'immobile è costituito da sette vani oltre accessori della superficie lorda commerciale di 207,71 mq. Si accede al fabbricato da un ingresso condominiale prospiciente la Via Burgio, da dove, attraverso un portone posto al civico n. 1, si accede alla scala condominiale. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano occupati dai genitori degli esecutati, sig.ri che occupano l'immobile "sine titulo". Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e l'immobile non necessita di opere di manutenzione.

(Cfr. All. 1 - Foto 01+10)

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Porto Empedocle		Partita catastale: -----		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
25	626	16	1	A/4	4	5	€ 206,58
Indirizzo: VIA BURGIO n. 1 Piano 4							
<p>▮ Intestazione: (Cfr. All.to 5.2 - Visura)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ XXX 							
<p>▮ Coerenze dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A Nord con Via Roma; ▪ A Sud con Via C. Colombo ; ▪ A Ovest con Via Burgio ; ▪ A Est con altra part.. 							
Note: Scheda catastale: Presente							



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- **Caratteristiche della zona:**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata al centro della città di Porto Empedocle, a pochi metri dalla via principale, la via Roma, e più precisamente in via Burgio, al civico n.1.

La zona si è sviluppata intorno alla prima metà del 900. La tipologia edilizia ricorrente è l'edificio pluripiano su tre o quattro livelli fuori terra, dove i piani terreni sono destinati ad attività commerciali, mentre i livelli soprastanti sono destinati a residenze.

Dal Punto di Vista Urbanistico, l'area ricade nella A del PRG del Comune di Porto Empedocle.

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature) e nel raggio di 200÷500 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

- **Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali.

- **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (0,5), ferrovia (0,4), Strada statale (0,2)

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), carabinieri (buono), scuole (buono), strutture sportive (buono), mercato settimanale (buono), strutture di culto (buono), uffici postali (buono), uffici ASL (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano occupati dai genitori degli esecutati, sigg. XXX i quali occupavano l'immobile "sinetitulo".

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. Assegn.ne casa coniugale:* **Nessuna**

4.1.3. ▪ *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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:

- 1) **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo del 07/12/2005 ai rogiti del Notaio Claudia Gucciardo da Agrigento, repertorio 7068/2007, iscritta il 12/12/2005 ai nn. 32604/9053 a favore **Banca Antoniana Popolare Veneta**, società per azioni con sede in Padova e contro **XXX**, per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà, per il montante di € 216.000,00 a fronte di un capitale di € 108.000,00 che grava sull'immobile censito in catasto fabbricati del comune di Porto Empedocle al foglio 25, particella 626, sub 16.
- 2) **Ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale, repertorio n. 49479/2009, iscritta, a favore di **SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PROVINCIALE**, con sede in Agrigento e contro il sig. **XXX**, nato a _____, per la quota di 1/4 della piena proprietà, per un montante ipotecario di € 19.307,58 ed un capitale di € 9.653,79, che grava sull'immobile censito in catasto fabbricati del comune di Porto Empedocle al foglio 25, particella 626, sub 16 ;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare del 21/04/2021, Rep. N. 859/2021, con atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 24/05/2021 ai nn° 8581/7427 a favore di SIENA NPL 2018 SRL con sede in Roma e contro i signori **XXX**, per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà, per il montante di € 216.000,00 a fronte di un capitale di € 108.000,00 che grava sull'immobile censito in catasto fabbricati del comune di Porto Empedocle al foglio 25, particella 626, sub 16.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

- **Sono state riscontrate difformità.**

L'edificio, di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato



antecedentemente al 1° settembre 1967. Ciò si deduce dall'ubicazione del fabbricato che è posto in pieno centro storico.

Non avendo reperito alcuna autorizzazione e/o Licenza Edilizia, (Cfr. All.to 4.3- **Dichiarazione UTC Porto Empedocle**) la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata effettuata attraverso il raffronto tra la planimetria catastale, datata 01/01/1973, e quella redatta dallo scrivente in sede di sopralluogo dalla quale si evincono difformità. (Cfr. All.to 6.2 – **Indicazione delle difformità**)

Nel caso specifico sull'immobile pignorato sussistono interventi in difformità (modifiche interne ed esterne) realizzati in maniera "abusiva o irregolare" cioè non autorizzati da alcun titolo abilitativo che possono così essere riassunte:

Opere interne

Dal confronto tra lo stato di fatto e quello della planimetria catastale agli atti sono state riscontrate difformità nella distribuzione interna dell'appartamento. Sono stati infatti demoliti alcuni tramezzi e ne sono stati ricostruiti altri in differente posizione. Tali difformità interne sono sanabili mediante la presentazione di una CILA e sanzione di € 1.000,00 così come previsto dall'art. 6 comma 2 del DPR 380/2001, recepito dalla L.R. n. 16/2016, art. 3 comma 5.

Internamente sono state, inoltre, realizzate tre aperture (porte interne) sul muro di spina per consentire l'accesso alle camere da letto n. 1 e n. 2 e alla cucina, è stata demolita la preesistente scala a chiocciola ed è stata realizzata una nuova scala di accesso in muratura. Per la sanabilità di queste ultime opere si rinvia al paragrafo successivo.

Opere Esterne

Dal confronto tra lo stato di fatto e quello raffigurato nella planimetria catastale agli atti è stato riscontrato l'ampliamento della cubatura residenziale attraverso la demolizione del preesistente tetto a falda (fronte nord) e la realizzazione sia di nuove tamponature esterne, che di tramezzature interne. Sul fronte sud e ovest sono state realizzate due aperture sulla muratura portante per la realizzazione di finestrate.

L'ampliamento non è urbanisticamente sanabile e pertanto si prevede la demolizione dell'abuso e il ripristino della parete perimetrale come da planimetria catastale agli atti, ripristinando così la volumetria autorizzata.

Le nuove finestrate, realizzate irregolarmente sui fronti sud e ovest, e le opere di demolizione e ricostruzione della scala interna, sono sanabili attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, recepito dalla L.R. n. 16/2016, art. 14 che, al comma 2, così recita: *"Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura*



doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso".

I costi presunti sono stati dallo scrivente così stimati:

- Per le opere edili relative al ripristino della volumetria: circa **€ 11.600,00 (nella stima dei costi di ripristino non è considerato il rifacimento della falda del tetto morto poiché non si sono reperite informazioni inerenti le caratteristiche dimensionali di elevazione della stessa);**
- Per sanzione amministrativa relativa alle opere interne realizzate in assenza di titolo: **€ 1.000,00;**
- Per spese tecniche relative alla presentazione della pratica autorizzativa necessaria all'esecuzione dei lavori di ripristino: **€ 2.500,00.**

In conclusione il sottoscritto può affermare che le spese necessarie alla regolarizzazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ammontano ad **€ 15.100,00**, comprensive di spese tecniche.

Si specifica che le opere abusive realizzate su parti strutturali (apertura finestre) è soggetta a sanzione di natura penale ai sensi del DPR 380/2001.

4.3.2. Conformità catastale:

- **Sono state riscontrate difformità:**

Come può evincersi dal raffronto della scheda planimetrica catastale con la planimetria redatta dallo scrivente, sono emerse delle difformità.

Al fine di regolarizzare catastalmente l'abitazione, è necessario predisporre un aggiornamento catastale con la procedura DOCFA il cui costa ammonta ad **€ 500,00.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-- Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile:	<i>nessuna</i>
-- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<i>nessuna</i>
-- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<i>nessuna</i>
-- Cause in corso:	<i>nessuna</i>
-- Atti ablativi P.A.:	<i>nessuno</i>
-- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominiale	<i>nessuno</i>



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **XXX**

I sigg. XXX, hanno acquisito l'immobile a seguito di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Agrigento del 20/06/2005, repertorio n. 508, trascritto il 21/07/2005 ai nn. 17927/11753, da potere della sig.ra **XXX**, nata a

(Cfr. All. 3 – Titolo di proprietà)

6.2 Precedenti proprietari:

- **XXX**, nata a
- *Proprietà superficaria per 1/1*

Il predetto immobile apparteneva alla sig.ra XXX giusto atto dicompravendita del 06/02/1973, ai rogiti del Notaio Guido Faravino, rep. N. 224676, trascritto in data 13/02/1973, ai nn. 4432/4190, da potere dei sigg. **XXX**.

7. PRATICHE EDILIZIE

- **Non ci sono pratiche edilizie in corso**

Per l'immobile oggetto di procedura, non sussistono pratiche edilizie in corso.

8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE

Abitazione di tipo popolare in Comune di Porto Empedocle, Via Burgio n. 1, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 25, particella 626, sub 16, Categoria A/4, vani 5, piano n. 4.

L'edificio, di cui le unità oggetto di procedura fanno parte, è ubicato al centro dell'abitato di Porto Empedocle, distante pochi metri dalla via principale del centro cittadino, la Via Roma, e più precisamente in via Burgio, al civico n. 1, piano quarto.

L'appartamento ha forma planimetrica pressoché regolare:

confina sul lato NORD con via Roma, a SUD con via Cristoforo Colombo, ad OVEST con via Burgio e ad EST si trova in aderenza con altro fabbricato residenziale.



Dalla via Burgio, attraverso un portone, si raggiunge la scala condominiale, attraverso la quale si raggiungono i vari piani del fabbricato.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano quarto del fabbricato di cui è parte.

L'appartamento ha superficie utile complessiva di mq. 169,74, come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata, e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 207,71 calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza costante di 3,00 mt.

(Cfr. ALL. 6.1 - Planimetria dei locali)

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina/ sala da pranzo, due camere da letto e una camera matrimoniale, oltre a WC e bagno, ripostiglio, e disimpegno. Sul fronte nord è presente un terrazzo coperto, dotato sul lato est di camerino e sul fronte sud è presente un balcone prospiciente la via Colombo.

L'appartamento è dotato di tutte le finiture interne: pavimenti in mattonelle di grès porcellanato, infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio, taglio termico, vetro doppio.

Le pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Da un punto di vista impiantistico l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, di adduzione idrica, impianto di riscaldamento a piastre radianti e allaccio alla fognatura comunale.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e pertanto l'immobile non necessita di particolari opere di manutenzione. Si evidenzia la presenza di umidità, di probabile origine infiltrativa dal soffitto, nella zona notte dell'appartamento.

(Cfr. All. 1 - Foto 01+10)

Dal punto vista Energetico l'appartamento a destinazione d'uso residenziale, non essendo dotato di particolari accorgimenti tecnici volti al risparmio energetico, ha ottenuto un **Attestato di Prestazione Energetica** per Edifici di **Classe G** (edifici residenziali). *(Cfr. All. 8.1 - APE)*

-- Modalità di calcolo della Superficie commerciale

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex CATASTO.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della **Superficie Commerciale**, dettato dalla norma UNI 10750, la quale classifica con il termine di **Superficie Commerciale** la somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, patii e giardini;
- Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc.....

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione.

Detti coefficienti, esplicitati in riferimento al mercato locale vengono rappresentati nella tabella che segue:



Coefficienti di ponderazione Superficie Commerciale	
Superficie coperta	1,00
- verande	0,60
- pati e porticati	0,35
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
Pertinenze	variabile

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta della planimetria catastale; tuttavia data la scarsa attendibilità della stessa, si è ritenuto necessario effettuare un rilievo metrico - dimensionale e fotografico dei locali per restituirne fedelmente la esatta distribuzione planimetrica. Sulla base della planimetria dei locali appositamente predisposta si identificano i seguenti ambienti in relazione alle Superfici Lorde Commerciali del bene immobile.

(Cfr. All.ti 6.1 - Planimetria dei locali)

TABELLA 1 -- Calcolo della superficie Commerciale				
		Superfici		
Immobili	Utile mq.	Lorda mq.	Coeff.	Commerciale mq.
A	APPARTAMENTO (CAT. A/4)			
	Ingresso/ Soggiorno	62,95		
	WC	4,77		
	Cucina / Sala da pranzo	30,44		
	Camera matrimoniale	18,98		
	Camera da letto 1	15,52		
	Camera da letto 2	17,91		
	Bagno	11,75		
	Ripostiglio	1,54		
	Disimpegno	5,88		
	TOTALE abitazione	169,74	1,00	195,86
Pertinenze				
	Balcone	8,91		
	Terrazzo	26,29		
	Camerino su Terrazzo	4,32		
	TOTALE pertinenze	39,52	0,30	11,85
TOTALE Superficie commerciale "A" mq.				207,71



-- Riepilogo Tabella superfici Immobile "A"					
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione
Locali principali e accessori diretti	mq. 169,74	mq. 195,86	1,00	mq. 195,86	Nord – Ovest – Sud
Aree scoperte Veranda e balconi	mq. 39,52	mq. 39,52	0,30	mq. 11,85	Nord - Sud
				Mq. 207,71	

- Caratteristiche descrittive dell'immobile "A"

Caratteristiche strutturali	
o Fondazioni:	tipologia: setti murari di fondazione. condizioni: da verificare.
o Strutture verticali:	materiale: Muratura portante condizioni: buone.
o Solai:	tipologia: latero cemento; condizioni: buone.
Componenti edilizie:	
o Infissi esterni:	Ante a battente in alluminio TT e vetro doppio; stato: buono;
o Infissi interni:	Serramenti a battente in legno tamburato, condizioni: buone.
o Pareti esterne:	materiale: conci di tufo rifiniti in intonaco di civile per esterno ; condizioni: buone
o Pavimenti interni:	materiale: mattonelle in gres porcellanato; condizioni: buone
o Tramezzature interne:	pareti in laterizio: finitura a gesso e pittura lavabile condizioni: buone
o Portone di ingresso:	Porta blindata ad anta battente; stato: buono;
o Scala interna:	Scala in muratura - rivestimento lastre di marmo
Caratteristiche impianti:	
o Ascensore:	Non Presente
o Antenna:	Individuale sottotraccia, ricezione: segnali televisivi funzionante.
o Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente necessita di adeguamento
o Citofonico:	Presente
o Gas:	Presente
o Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: buone.
o Idrico:	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro del tipo alupex e zincato, condizioni: buone.
o Telefonico:	Presente sottotraccia

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Di seguito si riportano alcune osservazioni riguardo al metodo di stima da attuare nella valutazione del valore commerciale relativo al bene immobile in compendio alla causa di pignoramento.

- L'estensione della superficie per il calcolo del più probabile valore di mercato relativo al fabbricato, in oggetto, è stato rilevato dalle visure catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente.



- L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.
- Il valore dell'immobile è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona su cui insiste il bene oggetto del pignoramento.

Si vuole sottolineare che la presente relazione estimativa si prefigge di determinare il più probabile valore del bene immobile in oggetto, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato" determinando un prezzo dipendente dall'attuale mercato immobiliare, tenendo in considerazione che il valore può essere determinato analiticamente con elementi oggettivi, mentre il prezzo è convenibile fra le parti in causa durante una compravendita.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile si procede come segue:

1. Individuazione della tipologia del bene in questione.
2. Verifica dei prezzi di mercato nella zona in esame.
3. Procedere in una serie di accertamenti relativi a compravendite di diversi immobili simili a quello in esame, effettivamente avvenuti.

Il valore di stima tiene conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata;
- della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;
- della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non alterano il valore complessivo di stima indicato.



9.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Porto Empedocle.

9.3. Metodi di stima

A) METODO SINTETICO PER PUNTI DI MERITO:

Il metodo permette di determinare il valore unitario del bene oggetto di stima, mediante la parametrizzazione del valore unitario di un bene analogo a quello stimato, ma dotato delle migliori caratteristiche.

Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, di quelle tecnologiche e produttive relative al bene oggetto di stima, da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è adottato il valore unitario medio del bene analogo migliore pari a **550,00 €/mq**, ottenuto dalla media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI: val. min 490 €/mq val max 610 €/mq. Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

-	Coefficiente Globale di Zona:	0,86
-	Coefficiente Globale del Fabbricato:	1,03
-	Coefficiente globale dell'Abitazione:	0,86

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,7617**

$$€550,00 \times 0,7617 = € 418,93 \text{ in c.t. } € 420,00$$

A.	Superficie Commerciale	Prezzo al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
	207,71	€. 420,00	€ 114.240,50	€. 87.238,20 (1/1)
Valore stimato con metodo A: € 87.238,20				

A) METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Il seguente metodo fornisce il valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il rapporto tra il reddito netto dello stesso bene, ottenuto dal reddito lordo depurato delle spese di parte padronale, e il saggio di capitalizzazione, ricavato da opportuni parametri medi e influenze ascendenti e discendenti relativi al bene medesimo.



Dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 400,00 e € 560,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 450,00**.

Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo al quale dovranno essere detratte le imposte, quote e spese.

Attraverso agevoli operazioni matematiche per l'immobile oggetto di stima si ricavano i seguenti valore: **canone mensile € 450,00 x 12 mesi dell'anno = € 5.400,00 reddito lordo**.

Alla somma sopra trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

$$R . N. = R. L. - (I + Q + S)$$

Dove sono stati indicati con:

I = imposte = **IMU + TASI**

Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

I (Imposte): I.M.U.+TASI (circa 20% del canone annuo d'affitto), pari ad	€ 300,00
Q (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari ad	€ 120,00
S (Spese)	€ 0,00

SOMMANO LE QUOTE € 420,00

Si determina pertanto il reddito netto (R.N.):

$$R. N. = € 5.400,00 - € 420,00 = € 4.980,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al **3,47%**:

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

Calcolo del valore complessivo: **Va = RN/r**

Destinazione	Reddito netto	Saggio	Valore complessivo	Valore diritto di quota
Abitazione e Posto Auto	€ 5.340,00	0,0347	€ 143.515,85	€ 143.515,85 (1/1)

Valore stimato con metodo B: € . 143.515,85

Il valore venale dell'immobile nella sua interezza si ricava come media tra quelli sopra indicati:



Vt	$Vt = (A + B) / 2$	€ 115.377,02
----	--------------------	--------------

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita:	- € 17.306,55
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
- Sanzioni per regolarizzazione urbanistica:	€ 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
- Spese per demolizione parti abusive e ripristino funzionalità :	€ 11.600,00

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile


Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.470,46≅
Valore dell'immobile ARROTONDATO	€ 82.470,00

10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta del lotto unico, al netto delle decurtazioni operate, **nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale**, risulta essere pari ad € **82.470,00** (diconsi euro ottantaduemilaquattrocentosettanta,00).

Agrigento, li 23 Gennaio 2023


 Arch. Gabriele Magro



Allegato 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1.1 – Report fotografico dei locali.





Immagine n.1 – Vista fabbricato.



Immagine n.2 – Vista Fabbricato.



Immagine n.3 – Vista Ingresso Soggiorno



Immagine n.4 – Cucina



Immagine n.5 – WC



Immagine n.9 – Vista Bagno



Allegato 2 DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

- 2.1 - Corografia scala 1:10000 della zona;
- 2.2 - Vista aerofotogrammetrica della zona;





Scala 1:10.000

Comune di Porto Empedocle
Stralcio Corografia
Immobile Via Burgio



Individuazione lotto





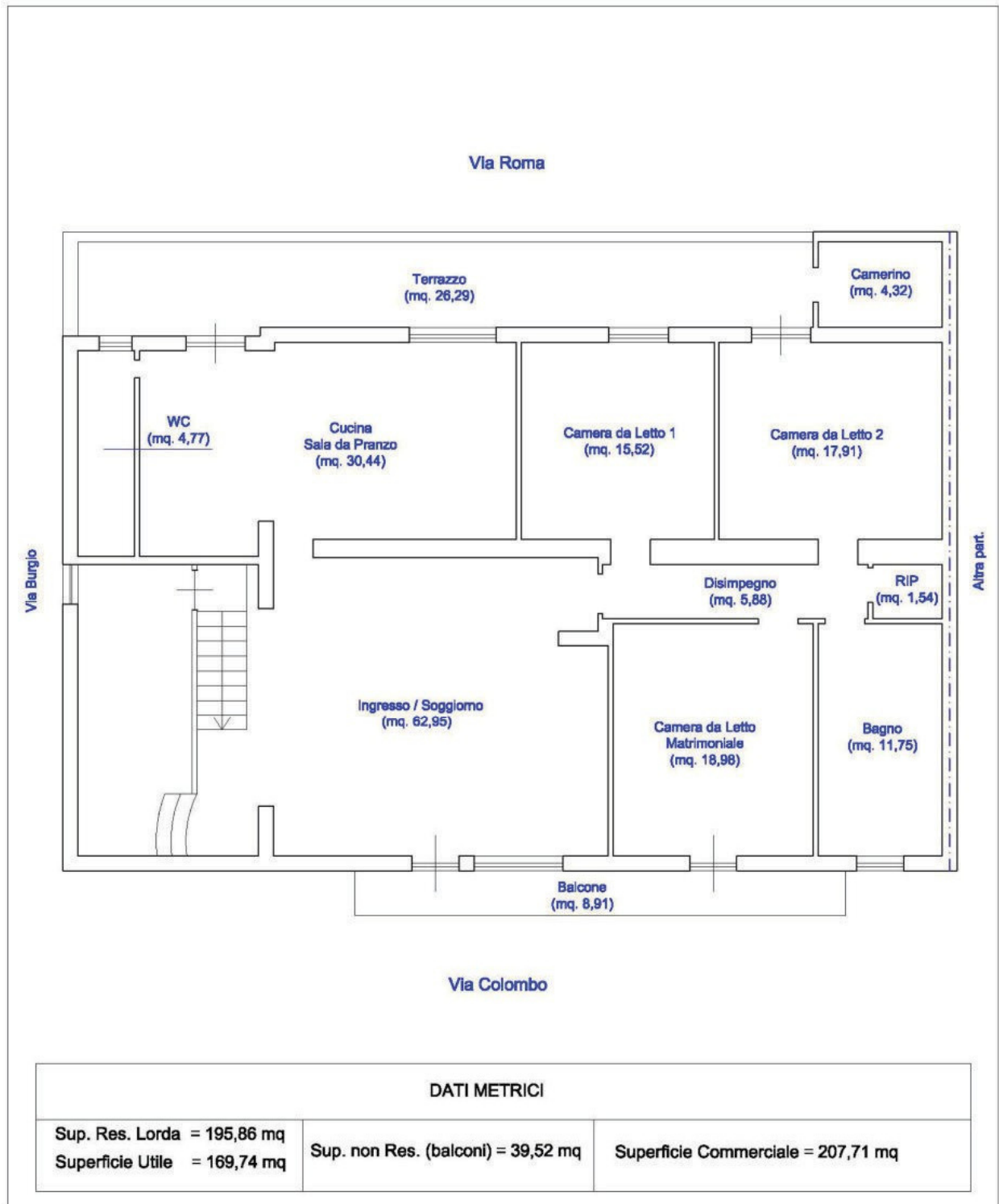
Comune di Porto Empedocle
Ortofoto
Immobile Via Burgio



Individuazione lotto







PIANTA PIANO QUARTO

Appartamento

Scala 1:100

Arch. Gabriele Magro > via Empedocle 59 > 92100 Agrigento > tel. 3206018665

Pag. 29 di 39





PIANTA DIFFORMITA'
Rispetto alla planimetria catastale

Scala 1:100

Arch. Gabriele Magro > via Empedocle 59 > 92100 Agrigento > tel. 3206018665



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230104-084028-67552 VALIDO FINO AL: 04/01/2033

**DATI GENERALI****Destinazione d'uso**

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza
con carattere continuativo**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 13

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi

Regione : **Sicilia**
Comune : **Porto Empedocle (AG)**
Cod.Istat: **084028**

Indirizzo : **Via Burgio**
CAP **92014**

Piano : 4 - Interno : 0

Coord. GIS : Lat : **37.289309** ; Long : **13.528978**

Zona climatica : **A**
Anno di costruzione : **1966**
Superficie utile riscaldata (m²) : **171,62**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **690,80**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

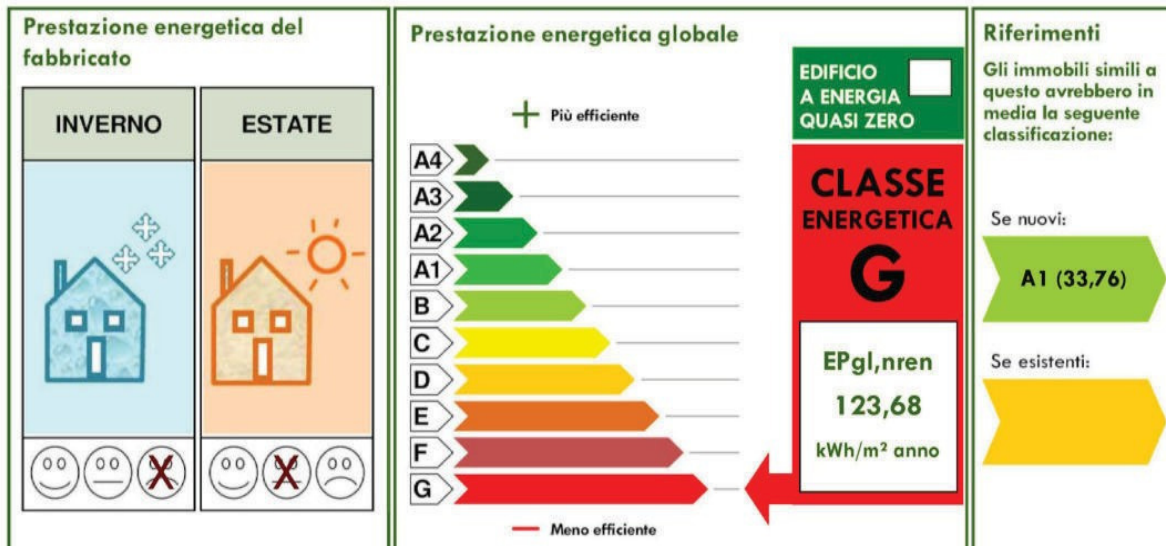
Comune catastale				PORTO EMPEDOCLE (AG)				Sezione		Foglio		25		Particella		626	
Subalterni	da	16	a	16	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



Pag. 1



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230104-084028-67552 VALIDO FINO AL: 04/01/2033

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	509,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl, nren}$ kWh/m ² anno 123,68
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2.039,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl, ren}$ kWh/m ² anno 1,39
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 23,39
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl, nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Miglioramento della Trasmissione Termica delle Strutture opache verticali (MURI)	NO	1,00	F (89,47)	E 86,92 (kWh/m ² anno)
REN1	Miglioramento della Trasmissione Termica delle Strutture opache orizzontali (COPERTURA)	NO	1,00	F (113,35)	
REN1	Miglioramento della Trasmissione Termica delle Strutture opache orizzontali (PAVIMENTI)	NO	1,00	G (123,68)	
REN2	Miglioramento della Trasmissione Termica delle Strutture trasparenti verticali (VETRATE)	NO	1,00	F (111,72)	
REN3	Miglioramento del Sistema di Generazione di ACS e Riscaldamento	NO	1,00	G (123,68)	

Pag. 2



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230104-084028-67552 VALIDO FINO AL: 04/01/2033

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	690,80	m ³
S – Superficie disperdente	399,98	m ²
Rapporto S/V	0,579	
EP _{H,nd}	22,27	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0321	-
Y _{IE}	0,1312	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2000	0000	Gas naturale	25,75	0,38 η_H	0,66	58,36
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2000	0000	Gas naturale	25,75	0,18 η_w	0,74	65,32
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230104-084028-67552 VALIDO FINO AL: 04/01/2033

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

- 1) Miglioramento della Trasmittanza Termica dei MURI
- 2) Miglioramento della Trasmittanza Termica dei PAVIMENTI E COPERTURA
- 3) Miglioramento della Trasmittanza Termica delle (VETRATE)
- 4) Miglioramento del Sistema di Generazione di ACS e Riscaldamento

SOGGETTO CERTIFICATORE Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Gabriele Magro
Indirizzo	via Empedocle, 111
E-mail	magrogabriele@gmail.com
Telefono	3206018665
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento n. 1751
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	Iscrizione Ordine Certificatori Energetici Regione Sicilia N 18580

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 04/01/2023



Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230104-084028-67552 VALIDO FINO AL: 04/01/2033

**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

