



# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

= ESECUZIONI IMMOBILIARI =

Procedura Esecutiva immobiliare  
N. Gen. Esec. 73/2017

Promossa da:  
**BANCA POPOLARE SANT'ANGELO s.c.p.a.**

Contro:








Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Musumeci Rossana



## "Lotto 2"

Proprietà superficiaria per 1/2 dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione al piano quarto di un edificio urbano sito nel Comune di Agrigento (Ag), nella via Alessio di Giovanni, 36 catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 113, part. 228, sub 24, Cat. A/3, classe 3, vani 5,5 e rendita catastale di €. 383,47, con annesso garage identificato al sub 10.

### --- Elaborati:

-  Rapporto di stima Lotto 2
-  Allegati
- 
- 
- 
- 

### --- Tecnico Incaricato:

#### Arch. Domenico Gueli

Iscritto all'albo della Provincia di Agrigento al n. 713  
Iscritto all'albo del Tribunale di Agrigento al n. 264  
C.F. GLU DNC 69D23 I185G - P.Iva 01997900848

Studio in S. Elisabetta (Ag) nel C/so Umberto I° 315  
Tel./Fax 0922-470142 - Email: [d.gueli@virgilio.it](mailto:d.gueli@virgilio.it)

Udienza di Giuramento: 19/07/2017

Prossima udienza: 18/02/2020



### >>>>> Arch. Domenico Gueli

Corso Umberto I° n. 315 - 92020 - Santa Elisabetta (AG)  
Email: [d.gueli@virgilio.it](mailto:d.gueli@virgilio.it)  
PEC- [archd.gueli@archiworldpec.it](mailto:archd.gueli@archiworldpec.it)

Tel. Fax --- 0922 / 470142  
Cod. Fiscale. GLU DNC 69D23 I185G  
Partita iva n. 01997900848



**1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:****>> Identificazione:**

Cespite A

**>> Lotto 2**

Proprietà superficiaria per ½ dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione al piano quarto di un edificio urbano sito nel Comune di Agrigento (Ag), nella via Alessio di Giovanni, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 113, part. 228, sub 24, Cat. A/3, classe 3, vani 5,5 e rendita catastale di €. 383,47.

Cespite B

Proprietà superficiaria per ½ dell'unità immobiliare adibita a box auto al piano terra sita nel Comune di Agrigento (Ag), nella via Alessio di Giovanni, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 113, part. 228, sub 10, Cat. C/6, classe 1, 16 m<sup>2</sup> e rendita catastale di €. 77,68.

**>> Identificazione:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Agrigento (Ag), zona Fontanelle, nella Via Alessio di Giovanni, n. 36 al quarto piano, di un edificio a cinque piani di elevazioni. L'unità immobiliare pignorata è costituita da 5,5 vani catastali, con impianto distributivo semplice, a pianta rettangolare. Si compone di un lungo corridoio che divide planimetricamente in due l'intero appartamento, immediatamente a destra subito dopo l'ingresso si trova un ampio soggiorno, una cameretta e un'ampia camera da letto, collegate esternamente da un lungo balcone. Mentre nella parte sinistra si trova la cucina (servita da un cucinino), due bagni e una cameretta. Nella corte condominiale insiste anche un box auto di 16 mq.

*(Cfr. All. 5 – Planimetria distributiva)*

La superficie lorda coperta complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq. 119,00. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto, risultavano nella disponibilità degli esecutati, abitato dal proprio nucleo familiare, come si può evincere dalle foto allegate alla perizia. Si evidenzia un buono stato di conservazione, e grado di finiture dato che l'immobile risulta utilizzato correntemente. *(Cfr. All. 10 – Album Foto)*

**>> Situazione catastale:**

L'unità immobiliare a piano terra e primo in pignoramento, risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Agrigento		Partita catastale:		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
113	228	24	1	A/3	3	Vani 5,5	€. 383,47
113	228	10	1	C/6	1	16 m <sup>2</sup>	€. 77,68
➤ <b>Indirizzo:</b> VIA ALESSIO DI GIOVANNI piano: 4; oltre ad un box auto posto a PT.							
<b>Intestazione:</b> [REDACTED]							
<b>- COMUNE DI AGRIGENTO</b>							

*(Cfr. All. 3 – Visura catastale)*



**>> Coerenze dell'immobile:**

- A est con la particella 14;
- a sud con la pubblica via Alessio di Giovanni;
- a ovest con fabbricato in aderenza delle stesse dimensioni;
- a nord confina con le particelle 333.

*(Cfr. All. 2 – Estratto di mappa)*

**>> Scheda catastale:** La planimetria catastale presenta lievi difformità, chi acquista deve aggiornare la planimetria catastale. *(Cfr. All. 4 – Scheda Catastale)*

**2. Descrizione sommaria dei cespiti:****2.1 >> Caratteristiche della zona:**

L'immobile oggetto di valutazione, è posto in una zona periferica rispetto all'abitato di Agrigento (Ag), precisamente nella frazione di Fontanelle, il cui sviluppo urbano è iniziato nei primi anni '80 ed è tutt'ora in espansione. Ben collegata al resto della città, in un quartiere abitato in prevalenza da famiglie di lavoratori e professionisti.

*(Cfr. All. 1 – Inquadramento territoriale)*

Urbanisticamente, la zona di che trattasi è un'area destinata ad uso residenziale, dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, telefono ecc.). Vi si trova un complesso didattico, con una scuola elementare e la scuola media "Vincenzo Reale", entrambe dotate di palestre polivalenti. Al centro del quartiere si trova la Parrocchia "San Nicola alle Fontanelle", costruita nei primi anni 90. Le vie principali sono il Viale Sicilia, la Via Alessio di Giovanni, Via Unità D'Italia e la Via Caterina Ricci Gramitto.

L'abitato è costituito principalmente da condomini e da alcune villette. Recentemente Fontanelle è divenuta sede della cittadella giudiziaria e di altri uffici e servizi.

- **Principali collegamenti pubblici (Km):**  
autobus (0,7), ferrovia (Agrigento bassa) strada statali (2,7)
- **Servizi offerti dalla zona:** farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), Uffici pubblica sicurezza (buono), scuola media inferiore (buono), strutture sportive (buono), mercato settimanale (buono), strutture di culto (buono), uffici postali (buono).
- **Caratteristiche zone limitrofe:**  
Centro abitato e zone residenziali, la zona è provvista di servizi di urbanizzazione

**3. Stato di possesso dei cespiti:**

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in pignoramento, risultava in disponibilità all'esecutato che la abitava unitamente al proprio nucleo familiare, per come dichiarato dagli stessi nel corso dell'accesso ai luoghi.



#### 4. Vincoli e oneri giuridici:

##### 4.0 >>Controllo e completezza della documentazione ipotecaria e catastale

La Documentazione ipocatastale ex art. 567 C.P.C., depositata in cancelleria in data 03/04/2017 dal creditore procedente, attesta la proprietà dell'immobile e le iscrizioni, trascrizioni, oneri, vincoli e privilegi pregiudizievoli effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, per cui risulta completa e regolare.

##### 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: scioglimento della comunione legale per intervenuta separazione personale dei coniugi con sentenza del 30/05/2013, emessa dal Tribunale di Agrigento, passata in giudicato il 30/11/2013.*
  - *L'opposizione è stata accolta dal G.E. in data 03/07/2017.*
- 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:** nessuna.

.. **Pignoramenti:**

4.2.3 Atto di Pignoramento immobiliare del 07/03/2017, repertorio 694/2017, trascritto in data 10/04/2017 ai nn. 5 [REDACTED] a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scarl Licata codice fiscale [REDACTED] e contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], che grava sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata.

4.2.4 .. **Intervento:** in favore della Fino 1 Securitisation S.r.l., e per essa, doBank S.p.a., del decreto n.920/2016, emesso dal Tribunale di Agrigento in data 5/6.10.2016, opposto, munito di clausola di provvisoria esecuzione con ordinanza del Giudice dottoressa Silvia Capitano del 20.9.2017, rilasciato in forma esecutiva in data 28.12.2017 , a mezzo del quale è stato ingiunto ai debitori eseguiti signori [REDACTED] pagare ad Unicredit S.p.a. la somma di €.62.829,65 , con gli interessi convenzionali , e comunque entro i limiti di legge, dalla domanda al soddisfo e con le spese del procedimento, liquidate in €.2.455,00 per onorati, €.406,50 per spese, oltre il 15% per spese generali [sui compensi], i.v.a. , c.p.a. ,

4.2.5 .. **Intervento:** in favore della Banca Popolare Sant'Angelo scarl Licata codice fiscale 00089160840, partecipare alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita dei beni pignorati in danno degli eseguiti, per il credito di € 21.237,81, oltre gli interessi convenzionali di mora nella misura sopra specificata, come dal contratto di finanziamento, a decorrere dal 6.10.2015 sino al definitivo soddisfo; nonché le spese per il presente intervento e quelle della procedura esecutiva.



**4.3 >>Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale****4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

Non sono state riscontrate difformità: Per i cespiti pignorati, oggetto di esecuzione immobiliare, in ordine alla conformità urbanistica-edilizia è da rilevare che l'immobile, ricade secondo le previsioni del Piano Regolatore vigente all'epoca della costruzione nel Comune di Agrigento, presa atto del Piano Regolatore Generale, delle norme di attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, con modifiche e correzioni apportate dall'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente giusto Decreto di approvazione del Dirigente Generale n. 1106 del 28 ottobre 2009, pubblicato nella GURS n. 60 del 24 dicembre 2009 e successivi Decreti n. 459/2010, n. 760/2010 e n. 538/2011", ricadente nella **Sottozona C1 e C2 -Zone C (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate.**

E' stato possibile visionare il PRG vigente e richiedere quanto necessario al fine di accertare la conformità urbanistica degli immobili su richiamati, a mezzo interfaccia informatica.

*(Cfr. All. 8a – CDU)*

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico, è stata rilasciata concessione edilizia n. 102 del 12/05/1992 (pratica edilizia n. 315/1991) a nome di Attardo Mario rappresentante legale della cooperativa edilizia "San Calogero" con sede in c.da San Giuseppuzzu per la costruzione di 12 alloggi sociali.

*(Cfr. All. 8 – Documentazione U.T.C. Agrigento)*

**Conformità catastale:**

**4.3.2** Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo e da quanto rilevato in sede di verifica metrico dimensionale, la scheda catastale presenta delle difformità non sostanziali, in particolare parte del soggiorno è stato adibito a cameretta. Chi acquista dovrà provvedere all'aggiornamento della scheda catastale.

*(Cfr. All. 4– Scheda catastale)*

**5. Altre informazioni per l'acquirente:**

>>> Spese ordinarie annue di gestione condominiale e di manutenzione dell'immobile: Dalle informazioni assunte direttamente dall'esecutato per la gestione della gestione condominiale ammontano ad euro.....

*nessuna*

>>> Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:.....

*nessuna*

>>> Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:.....

*nessuna*

**ricorso giudiziale per la cessazione degli effetti civili del matrimonio.**  
L'opposizione è stata accolta dal G.E. in data 03/07/2017.

>>> Atti ablativi P.A.: il Comune di Agrigento con delibera n. 76 del 04/04/1989 ha assegnato alla cooperativa in oggetto, il diritto di superficie nel P.E.E.P. di Fontanelle Agrigento.

*Nessuno*



## 6. Attuali e precedenti proprietari:

### 6.1 Attuali proprietari:

L'immobile descritto ai punti precedenti, risulta appartenere a Sigg.:

Atto di compravendita ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1996 protocollo n. 242674 Voltura in atti dal 18/10/2001 Repertorio n.: 19417 Rogante: NIPOTE Sede: FAVARA Registrazione: UR Sede: AGRIGENTO n: 566 del 01/02/1996 ASSEGNAZIONE ALLOGGI COOPERATIVA (n. 1773.1/1996);  
(Cfr. All. 6 - Titolo di proprietà)

### 6.2 Precedenti proprietari:

>>> **COMUNE DI AGRIGENTO** proprietà per l'area.

>> **COOPERATIVA EDILIZIA SAN CALOGERO**;

il Comune di Agrigento con delibera n. 76 del 04/04/1989 ha assegnato alla cooperativa in oggetto, il diritto di superficie nel P.E.E.P. di Fontanelle Agrigento.

## 7. Pratiche edilizie collegate:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico, è stata rilasciata concessione edilizia n. 102 del 12/05/1992 (pratica edilizia n. 315/1991) a nom  
u per la costruzione di 12 alloggi sociali.

I lavori sono iniziati il 21/06/1993 e ultimati 20/08/1994.

*Cfr. All. 8 – Documentazione U.T.C. Agrigento*

## 8. Consistenza e descrizione del Lotto:

Come detto, il giudizio di stima in questione, interessa la intera quota di 1000/1000, relativamente ad una unità immobiliare a settimo, sito nel Comune di Agrigento, nella frazione Fontanelle. 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: norma tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, O.M.I..

Si adopererà pertanto, il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dalla norma UNI 10750, che tiene conto e prende a riferimento, le:

- Superfici coperte calpestabili;
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati, giardini etc...;
- Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc.....

Nel panorama immobiliare italiano, le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca) suggeriscono dei coefficienti di ponderazione, esplicitati in riferimento al mercato locale e specializzati in riferimento alla tipologia e destinazione dell'immobile, che vengono rappresentati nella tabella seguente :



Coefficienti di ponderazione	
<b>Superficie coperta</b>	1,00
- verande	0,60
- pati e porticati	0,20 -0,30
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
- Giardini e spiazzi	0,03 -0,05
- vialetti e sistemazioni	0,10
<b>Pertinenze/Accessori</b>	Variabile
- Garage autorimessa coperti	0,75

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla scorta delle planimetrie elaborate dai rilievi metrico/dimensionali eseguiti ai fini dell'accertamento, nonché dai riscontri fotografici dei locali per restituirne fedelmente la esatta distribuzione. Pertanto si è calcolata la superficie commerciale complessiva da porre a base di calcolo e valutazione, tenendo conto dell'articolazione distributiva dettagliata nella tabella seguente.

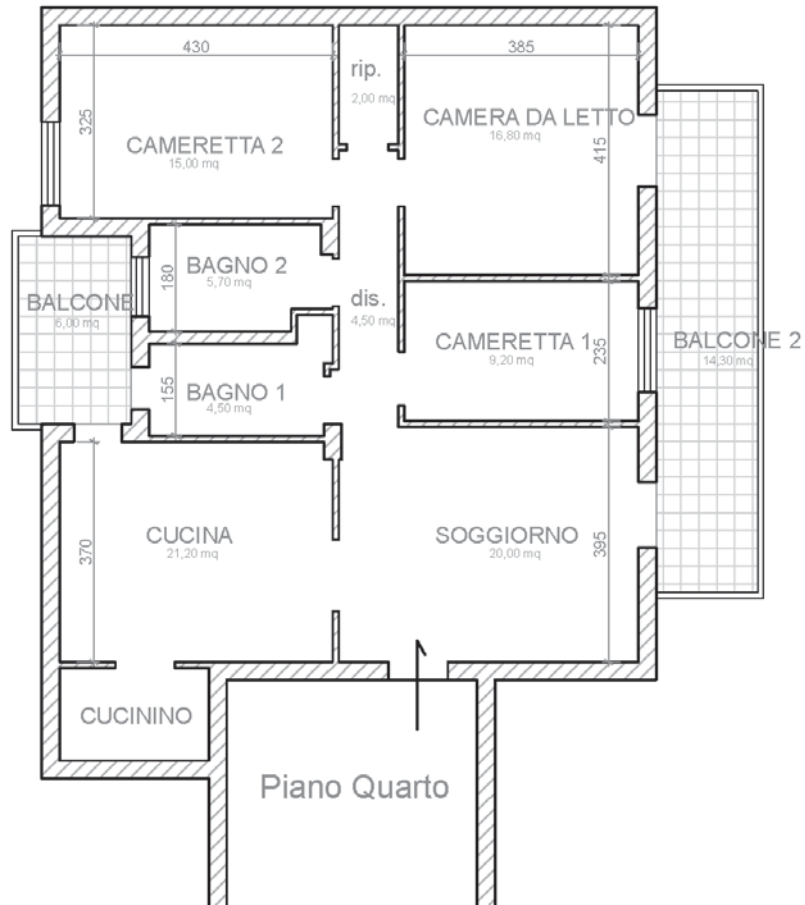
TABELLA 1 Cespite A- Calcolo della superficie Commerciale					
		Superfici			
Locali principali		Utile mq.	Lorda mq.	Coeff.	Commerciale mq.
P4°	Soggiorno	20,00			
P4°	Cucina	21,20			
P4°	W.C.	4,50			
P4°	w.c. 2	5,70			
P4°	Camera	16,80			
P4°	ripostiglio	2,00			
P4°	Cameretta 1	9,20			
P4°	Cameretta 2	15,00			
P4°	Disimpegno	4,50			
	<b>TOTALE</b>	<b>98,60</b>	<b>112,91</b>	<b>1,00</b>	<b>112,91</b>
P4°	Balcone 1		6,00	0,30	1,80
P4°	Balcone 2		14,30	0,30	4,29
	<b>TOTALE</b>		<b>20,30</b>		<b>6,09</b>
PT°	Box Auto		16,00	0,75	12,00
	<b>TOTALE Superficie commerciale mq.</b>				<b>131,00</b>

Riepilogo Tabella superfici locali:						
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione	condizioni
Locali principali e accessori diretti	98,60	112,91	1,00	112,91	buona	buona
Balconi/verande		20,30	0,30	6,09	"	"
Box Auto		16,00	0,75	12,00		
	<b>Totale Superficie commerciale</b>			<b>131,00</b>		



**Lotto 2**  
**Cespite "A"**

Foglio: 113 Particella: 228 Sub.: 24



Via Alessio di Giovanni

**Planimetria dei locali**

Piano Quarto

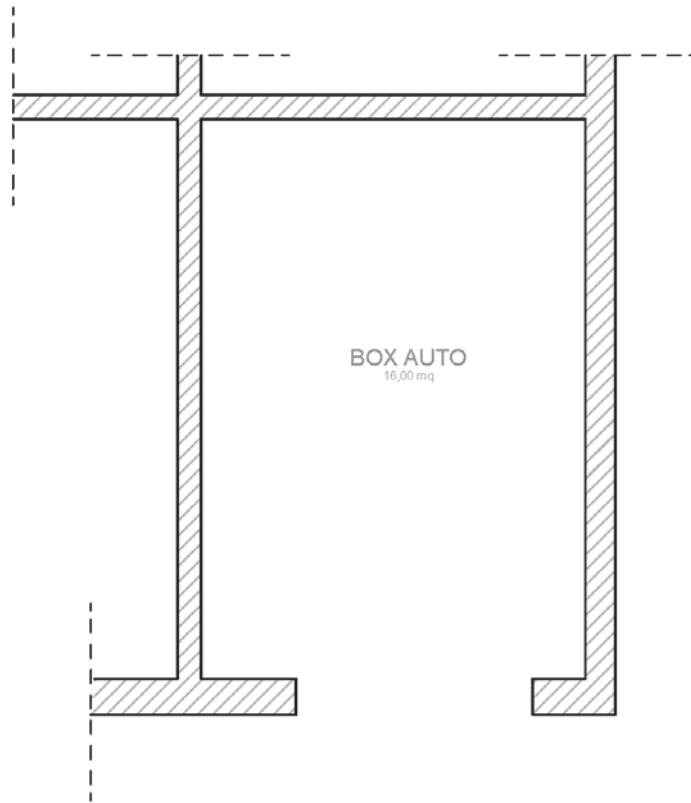
A<sub>a</sub>

STUDIO DI PROGETTAZIONE- ARCH. DOMENICO GUELI  
C/so Umberto I°, 315 92020 SANTA ELISABETTA (Ag)  
Tel./Fax 0922/470142 E-mail d.guelli@Virgilio.it





**Lotto 2**  
**Cespite "B"**  
Foglio: 113 Particella: 228 Sub.: 10



Via Alessio di Giovanni

### Planimetria dei locali

Piano Terra

A<sub>a</sub>

STUDIO DI PROGETTAZIONE- ARCH. DOMENICO GUELI  
C/so Umberto I°, 315 92020 SANTA ELISABETTA (Ag)  
Tel./Fax 0922/470142 E-mail d.gueli@Virgilio.it



>>> **Caratteristiche costruttive degli immobili:**□ **Caratteristiche strutturali:**

- *Fondazioni:* tipologia: discontinue su pali trivellati.
- *Strutture verticali:* tipologia: con laterizzi dello spessore di cm 30 -- condizioni: buone.
- *Solai:* tipologia: latero cemento (tipo misto) -- condizioni: buone.
- *Scale:* tipologia: in conglomerato cementizio armato --condizioni: buone
- *Balconi:* a sbalzo in c.c.a. e latero cemento -- buoni
- *Copertura:* piana -- condizioni: buone

□ **Componenti edilizie:**

- *Infissi esterni* in alluminio e vetro tapparelle plastica. -- condizioni: buone.
- *portoni di ingresso:* in alluminio -- condizioni: buone.
- *Serramenti interni:* in legno tamburato -- condizioni: buone.
- *Pareti esterne:* materiale: laterizio rifinito con colori neutri -- condizioni: buone.
- *Pavimenti interni:* materiale: gres ceramico zona giorno --condizioni: buone.
- *Tramezzature interne:* laterizio -- condizioni: Buone.
- *Scala interna:* in legno -- condizioni: buone

□ **Caratteristiche impianti:**

- *Ascensore:* tipologia: presente
- *Antenna:* digitale terrestre.
- *Elettrico* tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220 V; condizioni: buone,
- *Citofonico:* presente (centralizzato): -- condizioni: buone.
- *Gas:* presente:
- *Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non ispezionabile.
- *Idrico:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione con autoclave condominiale
- *Riscaldamento* tipologia: presente.
- *Telefonico:* presente: condizioni: buone

>>> **Certificazione energetica:**

La Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici impone, tra le varie cose, che a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla certificazione energetica degli edifici introdotta come principio in Italia dalla Legge 10/91.

In Italia il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, così come modificato dal D.L. 63/2013, ha disposto l'obbligo di dotare, gli edifici di nuova costruzione e quelli che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione, dell'«**Attestato di Prestazione energetica**», prevedendo inoltre l'obbligo di allegazione dello stesso agli atti di compravendita che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi.

Nel caso in specie, sulla base di apposite metodologie di calcolo, si è provveduto a verificare la prestazione e le caratteristiche energetiche dell'edificio, in modo da consentire all'acquirente una valutazione di confronto di tali caratteristiche rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge.



L'elaborazione dei dati ha permesso di definire la classe energetica dell'unità immobiliare che è risultata in "Classe F, di consumo dell'edificio, classe che potrà riportarsi in sede di decreto di trasferimento in riferimento all'Attestato di prestazione energetica predisposto dallo scrivente e trasmesso al "CEFA" Catasto energetico dei fabbricati Regionale. (Cfr. All. 9 – Attestato Prestazione Energetica)

## 9. Valutazione complessiva del Lotto:

### 9.1 Criterio di stima adottato:

Nel nostro caso, trattandosi di immobile urbano che ha caratteristiche di finiture interne buone, ubicato in una zona periferica della cittadina di Agrigento, il grado di appetibilità da parte del mercato risulta abbastanza buono.

A tal uopo si è proceduto dapprima, nel ricercare i più probabili valori attribuiti a beni simili al fabbricato in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori in una libera contrattazione.

Nella fattispecie, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile, col metodo sintetico o del confronto, con in riferimento al parametro superficie, che si esplica attraverso due fasi:

- ① Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi
- ② Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Si sono eseguite una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli interessati, effettivamente avvenute in tempi recenti, richiedendo informazioni presso le agenzie immobiliari e gli operatori di settore, operanti sul territorio.

I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i locali ad uso abitazione, con le vocazioni e suscettività tipo il nostro, è il metro quadrato commerciale.

Tali quotazioni, sono state poi specializzate in funzione della tipologia edilizia e dello stato di conservazione dell'immobile pignorato.

Sia la buona posizione rispetto alla città, sia la tipologia, contribuiscono alla affermazione del grado di appetibilità, di converso anche lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni ne conferma l'interesse.

Sulla scorta di tali considerazioni, dai dati assunti dal mercato immobiliare, e dalla specializzazione degli stessi per la categoria degli immobili e della zona immobiliare omogenea in oggetto è risultato che un prezzo medio unitario oscillante tra **750,00 €/mq – 1000,00 €/mq.** a seconda del grado di rifinitura e conservazione delle componenti edilizie e di finitura.

Nel nostro caso, trattandosi di immobile con grado di rifinitura interno discreto, considerata la attuale situazione del mercato immobiliare, in netta flessione, il più probabile prezzo unitario può essere assunto pari a: **1.000,00 €/mq.**



**9.2 Fonti di informazione:**

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

**9.3. Valutazioni delle superfici e conteggi:**

Immobili	Superficie Commerciale	Prezzo medio al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
<b>Cespite A.</b> Proprietà superficaria per ½ dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione al piano quarto di un edificio urbano sito nel Comune di Agrigento (Ag), nella via Alessio di Giovanni, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 113, part. 228, sub 24, Cat. A/3, classe 3, vani 5,5 e rendita catastale di €. 383,47.	119,00	€ 1.000,00	€ 119.000,00	€ 59.500,00
<b>Cespite B.</b> Proprietà superficaria per ½ dell'unità immobiliare adibita a box auto al piano terra sita nel Comune di Agrigento (Ag), nella via Alessio di Giovanni, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 113, part. 228, sub 10, Cat. C/6, classe 1, 16 m <sup>2</sup> e rendita catastale di €. 77,68.	12,00	€ 1.000,00	€ 12.000,00	€ 6.000,00
<b>Totale</b>				€ 65.500,00

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima sulla base del diritto di superficie:**

Il procedimento esaminato fino a questo punto è un percorso preliminare comune per la stima di tutte le tipologie di diritto. Nel caso in oggetto, trattandosi di valutare il Diritto di superficie occorre procedere in due fasi:

- 1) nella prima fase è stato valutato il prezzo pieno dell'immobile;
- 2) nella seconda fase valuteremo il Diritto superficario introducendo altri dati specifici utili per tale tipologia di stima.

Dalla convenzione stipulata tra il Comune di Agrigento con delibera n. 76 del 04/04/1989 e il concessionario "La Società Cooperativa Edilizia San Calogero S.C.R.L.", si evince che il diritto di superficie è stato concesso a tempo determinato per la durata di anni 99 (ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 – nel P.E.E.P. di Fontanelle) e rinnovabile alla scadenza.

Trattandosi di un diritto temporaneo, bisogna tenere in conto nell'esplicazione della stima del diritto superficario di alcuni concetti fondamentali da tenere in debita considerazione:

- Vita utile di un fabbricato: Intendiamo come vita utile di un fabbricato il periodo di tempo nel quale le caratteristiche tecniche, estetiche e funzionali a esso connesse sono atte a garantire l'uso



per il quale è preposto. La vita utile di un fabbricato di civile abitazione intesa in tal senso è comunemente fissata in cento anni;

- Vantaggio del concedente: intendiamo per vantaggio del concedente il valore residuo del fabbricato al momento della chiusura del diritto di superficie e attualizzato all'apertura dello stesso.
- Perdita del concedente: per perdita del concedente (o svantaggio) intendiamo l'accumulazione, al momento dell'accensione del diritto, di una quota pari all'interesse sull'incidenza percentuale dell'area rispetto al valore dell'edificio per tanti anni quanti sono quelli previsti dal diritto di superficie stesso.

Sia il vantaggio che la perdita del concedente vanno calcolate con formule analitiche che tengono conto dei seguenti parametri:

Dati per il calcolo:			
1	Inizio del diritto di superficie coincidente con la stipula della convenzione (29 luglio 1986)	anno	1989
2	Durata della convenzione	anni	99
3	Estinzione teorica del diritto di superficie	anno	2088
4	Data di ultimazione del fabbricato	anno	1994
5	Età del fabbricato alla data dell'estinzione del diritto di superficie	anni	68
6	Coefficiente del valore residuo dell'immobile pari alla sua vetustà alla data di estinzione del diritto di superficie		0,20
7	Coefficiente incidenza dell'area sul valore edificio		0,10
8	Saggio di interesse globalizzato ai fini del calcolo		0,03

Il valore del diritto di superficie sarà dato dalla differenza tra il valore dell'immobile in condizioni di piena proprietà detratta la differenza tra il vantaggio e la perdita del concedente. Stante la semplicità dei beni da stimare, sulla base di esperienze simili di calcolo, la differenza tra il vantaggio e la perdita del concedente, applicando le relazioni e i dati di riferimento di cui prima può assumersi intorno al 5 - 7 % del valore del bene calcolato nella fase 1 in condizioni di piena proprietà.

Il valore del diritto di superficie non gravato da vincoli condizioni limitative, risulta dato dal valore dell'immobile decurtato del 6,0 % ovvero  $€ 65.500,00 \times (-6,0\%) = € 61.570,00$ .

Immobili	Valore di diritto della quota	Perdita del concedente	Valore di diritto della quota decurtato
<b>Cespite A.</b> Proprietà superficaria per ½ dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione al piano quarto di un edificio urbano sito nel Comune di Agrigento (Ag), nella via Alessio di Giovanni, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 113, part. 228, sub 24, Cat. A/3, classe 3, vani 5,5 e rendita catastale di €. 383,47.	€ 59.500,00	-6,0%	€ 55.930,00
<b>Cespite B.</b> Proprietà superficaria per ½ dell'unità immobiliare adibita a box auto al piano terra sita nel Comune di Agrigento (Ag), nella via Alessio di Giovanni, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio 113, part. 228, sub 10, Cat. C/6, classe 1, 16 m <sup>2</sup> e rendita catastale di €. 77,68.	€ 6.000,00	-6,0%	€ 5.640,00
<b>Totale</b>			€ 61.570,00



**9.5 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €	<b>9.235,50</b>
>>> Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		<b>Nessuno</b>
>>> Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		<b>Nessuna</b>
>>> Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti ed opere di riparazione		<b>Nessuna</b>
>>> Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale		<b>Nessuna</b>

**9.6 Prezzo base d'asta dell'immobile:**

**Valore dell'intera quota** di 500/1000 di proprietà degli immobili costituenti il lotto al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 52.334,50**

**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 della proprietà dell'unità immobiliare di cui al punto A) , costituente il lotto, al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto in cui si trova, e per la quota di diritto pari a 500/1000 in capo agli esecutati:

**€. 52.300,00** (diconsi euro cinquantadueetrecentomilaeuro/00).

Agrigento, li 23 Gennaio 2020

  
 Il C.T.U.  
 Arch. Domenico Gueli