



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

PERIZIA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

Esecuzione Forzata

OLYMPIA SPV S.R.L., società a responsabilità limitata con socio unico con sede legale in via V. Alfieri n.1 Conegliano (TV) C.F. n.05256490268, e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Antonia Fauci pec: mariaantonia.fauci@avvsciacca.legalmail.it.

c/


Custode della Procedura avv. Gaspare Lombardo
pec : gasparelombardo.79@arubapec.it

LOTTO N°01

N. Gen. Rep. 03/2019

Giudice Dr.ssa Musumeci Rossana

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato : Ing. ANTONINO MANGIONE
Iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al n. 1418
Iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al n. 592
C.F. MNGNNN78L04A089E- P.Iva 02496520848
con studio in Agrigento via Federico Fellini n°3, c.a.p. 92100 Agrigento
cellulare : 339/3155309
email: ing.mangioneantonino@gmail.com
PEC : antonino.mangione@ingpec.eu



**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via dello Sport n.70 Coop. La Meccanica snc
(contrada Inficherna)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) nella via dello Sport n.70 Coop. La Meccanica snc (contrada Inficherna).

E' possibile accedere al cespite oggetto di pignoramento dalla via dello Sport n. 70 (ex contrada Inficherna). Un cancelletto in ferro permette di accedere all'ingresso condominiale dal vano scala ed è possibile immetterci all'appartamento censito al NCEU del Comune di Porto Empedocle al Fg. 23 part.880 sub. 10 ed ubicato al piano terra. All'atto del sopralluogo l'immobile si presenta occupato dal debitore ed ammobiliato nonché rifinito. Il cespite presenta all'ingresso un ampio vano che funge da disimpegno e che presenta sul lato est una cucina soggiorno e nel contempo permette di immetterci alle varie stanze dell'immobile. All'interno del cespite troviamo le seguenti stanze dal lato est: un ampio soggiorno-cucina di circa mq. 40,18 , provvista di terrazza di circa 30,09 mq. Dal lato ovest abbiamo un ampio vano adibito a studio delle dimensioni di circa mq 28.12, ed un vano adibito a lavanderia di mq.7,05 , sempre sul lato ovest troviamo una veranda coperta di circa mq. 8,38. Sul lato Nord dell'appartamento troviamo un vano adibito a stanza da letto di mq. 17,60, un secondo vano di circa mq. 29,29 ed un W.C1 di mq. 5,44. Il cespite sviluppa una superficie reale netta equivalente complessiva di circa mq **133,25**.

Identificato al catasto fabbricati: partita 1005720 intestata a [REDACTED]

) Diritto di:

Proprietà (deriva dall'atto 1) foglio 23 mappale 880 subalterno 10, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale :140 mq, composto da vani 7,5 vani, posto al piano T scalaC, - rendita: 371,85, - registrata all'UTE con la scheda Codice (F299).

Note: 1) Atto del 29/05/1994 Pubblico ufficiale NOT. MARSALA Sede PORTO EMPEDOCLE (AG) Repertorio n. 28639 - UR Sede AGRIGENTO (AG) Registrazione n. 2065 registrato in data 15/06/1994 - ASSEGNAZIONE ALLOGGIO Voltura n. 9451.17/1994 in atti dal 16/07/1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale/di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: supermercato (buono), scuola elementare (buono), campo da calcio (buono), scuola media superiore (buono), scuola media inferiore (buono), farmacie (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Realmonte, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lidi balneari, scala dei turchi..

Collegamenti pubblici (km): autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di proprietario del bene.

4. INCOLI 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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni:



Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DEL DPR 602/1973 RUOLO ESATTORIALE del 16/09/2005 Rep. n. 2653/2003 a favore di **MONTEPASCHI SE.RL.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI C.F. 04739330829 SEDE AGRIGENTO (DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO VIA DAMARETA AGRIGENTO) PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA 1/1, contro**

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1, con atto iscritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Agrigento - Servizio di pubblicità immobiliare in data 10/10/2005 ai nn. 26153/7131.

importo ipoteca: €. 14.493,17

importo capitale: €. 28.986,34

Riferito limitatamente a: L'ipoteca grava sull'immobile in Comune di Porto Empedocle (Ag) distinto al NCEU FG.23 part. 880 sub. 10 natura A3.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da MUTUO (Atto notarile pubblico del 31/08/1988 rep. n. 1132 Notaio Favarino Guido sede Porto Empedocle) a favore di **BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI SEDE PALERMO (PA) C.F. 05102070827 (DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO VIA GENERALE MAGLIOCCO N.1 PALERMO CODICE FISCALE 05102070827 PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA PER LA QUOTA 1/1, contro**

[REDACTED] per il diritto di proprietà superficiaria per la quota 1/1; **NONCHE' ALTRI SOGGETTI PER BENI OMISSIS**, con atto iscritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Agrigento - Servizio di pubblicità immobiliare in data 04/09/2008 ai nn. 22173/3661.

importo ipoteca: € 708.062,41

importo capitale: € 1.807.599,15- Durata 20 anni

Riferito limitatamente a: L'ipoteca grava sul terreno del Comune di Porto Empedocle censito in Catasto al foglio 23 particella 880 Natura T-TERRENO (identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune-Porto Empedocle (Ag) Catasto terreni Fg.23 part. 1/B.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DEL DPR 602/1973 (ALTRO ATTO del 08/02/2006 Rep. n. 13076/2005 a favore di **MONTEPASCHI SE.RL.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI C.F. 04739330829 SEDE AGRIGENTO (DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO-NON DICHIARATO) PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA 1/1., contro**

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1, con atto iscritto a Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Agrigento - Servizio di pubblicità immobiliare in data 17/03/2006 ai nn. 7882/2086.

importo ipoteca: €. 21.395,52

importo capitale: €. 42.791,04

Riferito limitatamente a: N.B. Si precisa che in detta ipoteca è stato indicato il diritto di proprietà anziché superficiaria. L'ipoteca grava sull'immobile in Comune di Porto Empedocle (Ag) distinto al NCEU FG.23 part. 880 sub. 10 natura A3.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento immobili (ATTO GIUDIZIARIO) a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede Milano C.F. 00348170101 contro **[REDACTED]**

[REDACTED] per il diritto di proprietà superficiaria per la quota 100/100 a firma di UNEP tribunale di Agrigento CF. 80004960847 SEDE AGRIGENTO in data 10/01/2019 ai nn. 3381/2018 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Agrigento-Servizio di pubblicità immobiliare in data 21/01/2019 ai nn. 1197/1064.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lo scrivente C.T.U. avendo confrontato la pianta del cespite, oggetto di pignoramento, presente nell'elaborato grafico denominato **"Progetto per la realizzazione di n. 20 alloggi sociali in contrada Inficherna-perizia di variante- piante"** a corredo alla C.E. n.1.464 del 21/05/1990 in atti presso il Comune di Porto Empedocle, con lo stato attuale dell'immobile denota una prima difformità consistente nella demolizione di alcune tramezzature interne (diversa distribuzione degli spazi interni) regolarizzabili, secondo lo scrivente C.T.U., con la presentazione di opportuna CILA in sanatoria. Regolarizzabili mediante CILA in sanatoria.

Oneri previsti CILA in sanatoria (sanzione): € 1.000,00

Diritti di segreteria presentazione pratica CILA in sanatoria: € 250,00

Oneri tecnici per la redazione della CILA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri totali: € 2.750,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Lo scrivente C.T.U. evidenzia le seguenti difformità presenti dal punto di vista edilizio/urbanistico consistenti nello specifico:

1) La trasformazione del balcone in veranda coperta (loggia), prospiciente la via dello Sport ed il prospetto principale dell'edificio, con l'impiego di infissi in alluminio e vetro;

2) La realizzazione di un taglio nel solaio nella zona denominata (lavanderia) e con la realizzazione di scalini in c.a. che conducono ad un ambiente non oggetto di pignoramento (della suddetta procedura) e la cui titolarità di fatto non risulta essere a capo del debitore.

A parere dello scrivente C.T.U. le suddette opere non risultano sanabili pertanto si considerano gli opportuni oneri per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere in alluminio e vetro (ripristino dello stato dei luoghi).

Oneri per demolizione infissi e vetrate ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi (a corpo): € 2.000,00

Smaltimento e conferimento in discarica rifiuti: € 400,00

Oneri per demolizione scalini e ripristino del solaio (zona lavanderia) ed il ripristino dello stato dei luoghi (a corpo): € 4.000,00

Smaltimento e conferimento in discarica rifiuti: € 1.600,00

Oneri totali: € 8.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni (VSI) rispetto alla planimetria in atti ed una rappresentazione grafica non corretta.

Regolarizzabili mediante: Pratica docfa

oneri presentazione telematica: € 50,00

Oneri tecnici pratica docfa: € 1.800,00

Oneri totali: € 1.850,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nella visura catastale viene rappresentato il diritto di proprietà del debitore, secondo lo scrivente C.T.U. dovrà essere richiesta una correzione presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento, così come dimostra l'ispezione ipotecaria effettuata dal creditore precedente, presente in atti, nonché la certificazione notarile, presenti in atti nel fascicolo procedurale e richiedere l'attribuzione della proprietà superficiale del debitore. Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica (istanza presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento).

Oneri presentazione istanza presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento: € 400,00

Oneri totali: € 400,00



4.3.2.1 Conformità energetica :

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Secondo lo scrivente C.T.U., considerate le difformità presenti dal punto di vista edilizio/urbanistico consistenti nello specifico :

- 1) nella trasformazione del balcone in veranda coperta (loggia) con l'impiego di infissi in alluminio e vetro (che ne prevede la rimozione dal punto di vista edilizio/urbanistico);
- 2) la realizzazione di un taglio nel solaio nella zona denominata (lavanderia) e con la realizzazione di scalini in c.a. che conducono ad un ambiente non oggetto di pignoramento e la cui titolarità non risulta essere a capo del debitore.

Secondo lo scrivente C.T.U. la redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica) dovrebbe essere effettuata solo dopo la regolarizzazione di tali difformità edilizie/urbanistiche sopra descritte al fine di evitare un differente indice di prestazione energetica globale che andrebbe ad incidere sulla classe energetica dello stesso appartamento.

Regolarizzabili mediante: Redazione APE

Oneri per redazione e presentazione APE : € 550,00

Oneri totali: € 550,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDAZIONE] per il diritto di proprietà superficaria per la quota 1/1;

Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi, in forza di atto di assegnazione-alloggio a firma del Notaio Rosario Marsala di Agrigento in data 29/05/1994 ai nn. Rep.28639 trascritto a Agrigento in data 15/06/1994 ai nn. n. 9567/8183. Nella certificazione notarile, allegata alla presente procedura, viene certificato che la Società Cooperativa la Meccanica s.n.c. ha assegnato il diritto di superficie (per la durata di anni 99 rinnovabili) al signor [REDAZIONE], dell'immobile facente parte del complesso immobiliare sito in Porto Empedocle , località Inficherna, via dello Sport e precisamente appartamento al piano terra, interno 1, facente parte dell'edificio "A" distinto al N.C.E.U. Fg. 23 part. 880 subalterno 10.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Comune di Porto Empedocle-Concessione Edilizia n°1.283-Pratica edilizia n° 2934-Prot. n°7424/923 di un edificio sociale di n. 20 alloggi nel PEEP/167 di contrada Inficherna lato est-Isolato n°11-comparto "a"- lotto 1/b. Concessione Edilizia presentata in data 17/05/1985- n. prot. 7424/928 rilasciata in data 11/12/1987- n. prot. Concessione Edilizia n°1.283. L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

P.E. n. Comune di Porto Empedocle-Concessione Edilizia n°1.464-Pratica edilizia n° 2456-Prot. n°2802/420 per lavori di variante alla C.E. n°1283 del 11/12/1987 relativa alla costruzione di 20 alloggi nel PEEP/167 di c/da Inficherna-via Sport. Concessione Edilizia presentata in data 22/02/1990- n. prot. 2802/420, rilasciata in data 21/05/1990- n. prot. Concessione Edilizia n°1.464. L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà superficaria per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Porto Empedocle (Agrigento) via dello Sport n.70 Coop. La Meccanica snc (contrada Inficherna).



E' possibile accedere al cespite, oggetto di pignoramento, dalla via dello Sport n. 70 (ex contrada Inficherna). Un cancelletto in ferro permette di accedere all'ingresso condominiale e dal vano scala è possibile immetterci all'appartamento censito al NCEU del Comune di Porto Empedocle al Fig. 23 part.880 sub. 10 ubicato al piano terra. All'atto del sopralluogo l'immobile si presenta occupato dal debitore ed ammobiliato nonché rifinito. Il cespite presenta all'ingresso un ampio vano che funge da disimpegno e che presenta sul lato est una cucina soggiorno e nel contempo permette di immetterci alle varie stanze dell'immobile. All'interno del cespite troviamo le seguenti stanze dal lato est: un ampio soggiorno-cucina di circa mq. 40,18 , provvista di terrazza di circa 30,09 mq. Dal lato ovest abbiamo un ampio vano adibito a studio delle dimensioni di circa mq 28.12, ed un vano adibito a lavanderia di mq. 7,05, sempre sul lato ovest troviamo una veranda coperta di circa mq. 8,38. Sul lato Nord dell'appartamento troviamo un vano adibito a stanza da letto di mq. 17,60, un secondo vano di circa mq. 29,29 ed un W.C1 di mq. 5,44. Il cespite sviluppa una superficie reale netta equivalente complessiva di circa mq **133,25**.

Identificato al catasto fabbricati: partita 1005720 intestata a [REDACTED], Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1) foglio 23 mappale 880 subalterno 10, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale :140 mq, composto da vani 7,5 vani, posto al piano T scala C, - rendita: 371,85, - registrata all'UTE con la scheda Codice (F299).

Note: Atto del 29/05/1994 Pubblico ufficiale NOT. MARSALA Sede PORTO EMPEDOCLE (AG) Repertorio n. 28639 - UR Sede AGRIGENTO (AG). Registrazione n. 2065 registrato in data 15/06/1994 - ASSEGNAZIONE ALLOGGIO Voltura n. 9451.17/1994 in atti dal 16/07/1999.

L'edificio è stato costruito tra il 1990 e il 1994.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 70 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 ml.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente e adottato : in forza di delibera D.A. n.267 del 13-08-1984 l'immobile è identificato nella zona C1b del vigente PRGV/82 così come appurato dallo scrivente C.T.U. dal sito SUE del Comune di Porto Empedocle.

Norme tecniche ed indici: ved. allegato alla presente (stralcio delle Norme di attuazione del PRGV/82) opportunamente scaricate dal sito SUE del Comune di Porto Empedocle dallo scrivente C.T.U. ed allegate alla presente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Letto 1	Sup. reale netta	17,60	1,00	17,60
Soggiorno-cucina	Sup. reale netta	40,18	1,00	40,18
W.C. 1	Sup. reale netta	5,44	1,00	5,44
Lavanderia	Sup. reale netta	7,05	1,00	7,05
terrazza	Sup. reale netta	30,09	0,35	10,53
Studio	Sup. reale netta	28,12	1,00	28,12
Letto 2	Sup. reale netta	19,29	1,00	19,29
veranda coperta	Sup. reale netta	8,39	0,60	5,03
	Sup. reale netta	156,16		133,25

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.



Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

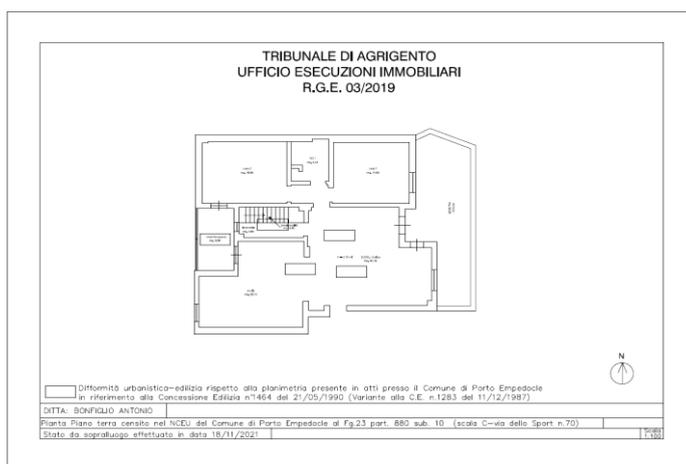
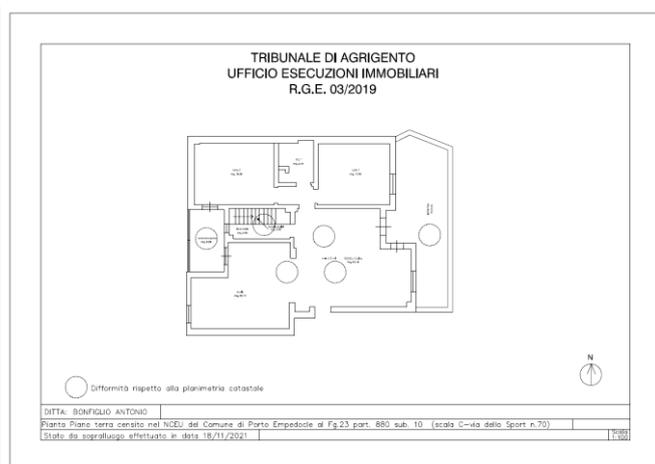
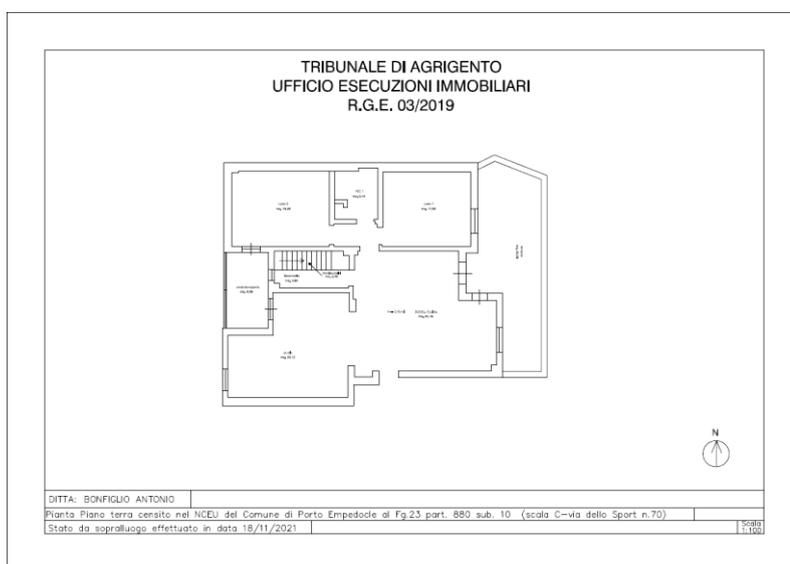
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori: non sono presenti.

Rappresentazione dell'immobile con planimetria in formato ridotto (fuori-scala)



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

METODO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO SINTETICO

Dai dettami dell'estimo sappiamo che ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il più probabile valore è quello attribuito ai beni da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che possa applicarsi quello analitico dato che la situazione del mercato è tale da non esservi attualmente rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente cioè vi è una forte incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato anch'esso di non facile individuazione. Pertanto per la stima dell'immobile descritto in perizia si è scelto il metodo di stima sintetico comparativo che normalmente si esplica in due fasi :

-) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

-) attribuzione del prezzo del bene da stimare in riferimento ai prezzi noti (da indagine di mercato).

Tale metodo sintetico comparativo adotta come riferimento il parametro "superficie". Tale procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra situazione specifica e situazione analoghe. Per la determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento ad un'indagine di mercato effettuata presso proprietari di immobili analoghi ed operatori del settore che operano nella zona nonché al prezzo di vendita di immobili con caratteristiche simili che viene fissato ad un prezzo medio di euro 650,00 al metro quadrato. Il metodo tiene conto della ricettività e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la zona di ubicazione dell'immobile offre nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della destinazione d'uso dell'immobile stesso, dal quale si deduce il valore di vendita al metro quadro che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile determina il valore venale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Porto Empedocle, sito internet : www.esecuzioniefallimenti.com ; OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE), AGENZIA DELLE ENTRATE SEZ. TERRITORIO DI AGRIGENTO; mediatori locali, www.borsinoimmobiliare.it ; www.requot.com.

8.3.

Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Letto 1	17,60	€ 650,00	€ 11.440,00
Soggiorno-cucina	40,18	€ 650,00	€ 26.117,00
W.C. 1	5,44	€ 650,00	€ 3.536,00
Lavanderia	7,05	€ 650,00	€ 4.582,50
terrazza	10,53	€ 650,00	€ 6.845,47
Studio	28,12	€ 650,00	€ 18.278,00
Letto 2	19,29	€ 650,00	€ 12.538,50
veranda coperta	5,03	€ 650,00	€ 3.272,10
	133,25		€ 86.609,58

- Valore corpo: **€ 86.609,58**

- Valore accessori: **€ 0,00**

- Valore complessivo intero: **€ 86.609,58**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 86.609,58**

Riepilogo:



ID	Immobile	Superficie reale netta equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	133,25 mq	€ 86.609,58	€ 86.609,58

8.4. 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.991,44**

8.4.1 Riduzione percentuale: Abbattimento per eventuali trasformazioni della "proprietà superficaria" in piena proprietà sul valore stimato **€ 4.330,48**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 13.550,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: non applicabile.

Nota al p.to 8.4.1 (Adeguamenti e correzioni della stima)

Essendo l'immobile oggetto dell'esecuzione una "proprietà superficaria", cioè un diritto reale di godimento con un tempo limitato, decaduto questo, per il principio di accessione, il proprietario del terreno (nel caso in specie il Comune di Porto Empedocle) su cui sorge la costruzione edificata secondo tale diritto diviene diritto della costruzione stessa, a differenza della "piena proprietà" cioè diritto reale di godimento senza limiti temporali. Sostanzialmente con la piena proprietà si è titolari assoluti del bene in questione, compreso il terreno su cui esso sorge (o la porzione di terreno ad esso annessa). Mentre con la proprietà superficaria, si è possessori solamente e per un determinato periodo di tempo, del bene edificato sopra il terreno (di proprietà del Comune di Porto Empedocle). Con la Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31, commi 45 e seguenti (testo collegato alla Legge Finanziaria per l'anno 1999), ha consentito ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.. Sostanzialmente consente di acquisire la piena proprietà dell'alloggio edificato in diritto di superficie, mediante atto pubblico con cessione pro-quota, da parte del Comune, dell'area su cui insiste il fabbricato, a seguito del pagamento di un corrispettivo dovuto, calcolato sulla base dei millesimi di proprietà. Pertanto per i motivi sopra descritti lo scrivente C.T.U. ha considerato un ulteriore abbattimento del 5% per eventuali trasformazioni della "proprietà superficaria" in "piena proprietà" pari ad euro **4.330,48** sul valore stimato.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 69.287,66**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 55.737,66**

Porto Empedocle , 08/05/2022

**Il Tecnico
Ing. Mangione Antonino**



Relazione lotto 001 creata in data 08/05/2022
Codice documento: E002-19-000003-001

