

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni immobiliari

G.E. dott. Andrea Illuminati

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 262/16 R.G.Es.

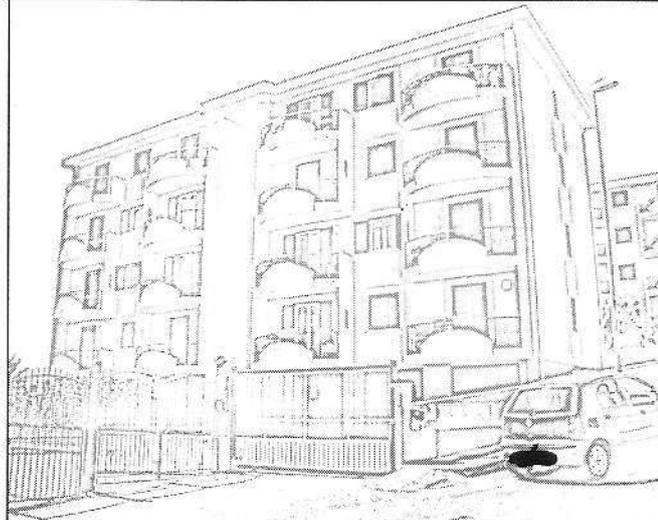
[REDACTED]
contro
[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Data: settembre 2017

C.T.U.:

ing. Diego Li Calzi



Via Vittorio Emanuele, 345 - 92024 Canicatti (AG)
CELL.: 339 3231590 / 328 0151818
Fax: 1782711915
E-MAIL: inglic78@gmail.com - PEC: diego.licalzi@ingpec.eu



INDICE

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA	4
LOTTO UNICO - BENI IN AGRIGENTO, VIA ATTILIO VELLA, N. 17	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
1.1. Corpo A.....	4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	5
2.1. Descrizione della zona	5
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	7
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	10
7.1. Pratiche edilizie	10
7.2. Situazione urbanistica.....	11
8. GIUDIZI DI CONFORMITA'	11
8.1. Conformità al pignoramento	11
8.2. Conformità urbanistica ed edilizia.....	11
8.3. Conformità catastale.....	12
9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO A (paragrafo 1.1)	12
9.1. Descrizione dell'appartamento ad uso residenziale a piano quarto	12
9.2. Consistenza	13
9.3. Dotazioni condominiali.....	14
9.4. Caratteristiche descrittive.....	14
9.5. Certificazione energetica	16
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
10.1. Criterio di stima.....	17
10.2. Fonti di informazione.....	19
10.3. Valutazione dei beni.....	19
10.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
10.5. Prezzo a base d'asta del lotto	21
ELENCO ALLEGATI	21



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Andrea Illuminati

Causa civile iscritta al n. 262/16 R.G.Es.

promossa da

[REDAZIONE]

contro

[REDAZIONE]

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

A seguito nomina dell'III.mo Giudice dott. Andrea Illuminati, avvenuta con decreto del 30.05.2017, il sottoscritto ing. Diego Li Calzi, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento con il n. A1913 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento, veniva convocato per il giorno 14.06.2017. In tale data, dinanzi al Cancelliere, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito.

Nel medesimo decreto di nomina del 13.05.2017, veniva descritto l'oggetto dell'incarico, fissando altresì il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per la trasmissione della presente relazione alle parti.

Dopo aver prestato il giuramento di rito lo scrivente provvedeva ad acquisire la documentazione contenuta nei fascicoli telematici della procedura, verificando la completezza della documentazione presentata dai creditori, nonché dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., consistenti nella relazione notarile del 06.02.2017 a firma del Notaio dott.ssa Maria Landolfo. In seguito il sottoscritto ha esperito tutte le necessarie attività per adempiere al mandato ricevuto, compresi diversi accessi presso i Pubblici Uffici di interesse, nonché l'accesso fisico al bene avvenuto in data 28.07.2017, giusto verbale di sopralluogo in pari data redatto **(All. 1)**.

In ultimo, il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale che, al fine di garantire uniformità di stesura con la maggior parte delle perizie immobiliari, è stato sviluppato facendo riferimento all'impostazione dei capitoli previsti nel software gratuito scaricabile dal sito www.hestudio.com, adattandone e/o integrandone alcune parti per fornire più notizie possibili ai potenziali acquirenti. In ogni caso, nella redazione del presente elaborato peritale, si è fatto stretto riferimento alle disposizioni dell'III.mo G.E. di cui al decreto di nomina ed all'art. 173 bis delle disposizioni attuative del c.p.c..



BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

I beni oggetto della procedura esecutiva che ci occupa, così come testualmente descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 25.11.2016 (trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.02.2017 ai nn. 1719/1488), sono costituiti dai seguenti beni immobili:

- 1) *Immobile sito in Agrigento (AG), via Attilio Vella s.n.: - appartamento censito al NCEU del Comune di Agrigento, al foglio 119, particella 1077, sub. 21, cat. A/2, vani 6,5, P.4.*

LOTTO UNICO – BENI IN AGRIGENTO, VIA ATTILIO VELLA, N. 17

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico**, formato dai beni oggetto della procedura esecutiva come di seguito identificati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1. Corpo A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto a piano quarto, sito in Agrigento (AG), via Attilio Vella n. 17, avente superficie commerciale di 116,00 mq.

- **Confini:** a nord e ad ovest con area di pertinenza (corte comune a tutti i subb.) di cui alla medesima part.lla 1077 sub. 1; a est in parte con la suddetta corte comune ed in parte con corpo scale e ascensore condominiale (comune a tutti i subb.), entrambe di cui alla medesima part.lla 1077 sub. 1; a sud con area esterna privata (corte esclusiva del sub. 14) di cui alla medesima part.lla 1077 sub. 15.
- **Identificazione catastale:** N.C.E.U. di Agrigento (AG), foglio 119, particella 1077 sub. 21, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 116 mq (escluse aree scoperte 110 mq), rendita € 402,84, indirizzo via Attilio Vella sn, piano 4 - intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Si allegano visura storica aggiornata, estratto del foglio di mappa e planimetria catastale (All. 2).

- **Ricostruzione catastale:** l'immobile, come sopra identificato, è stato generato giusta costituzione del 07.10.2009 protocollo n. AG0307375 in atti dal 07.10.2009 (n. 2655.1/2009). Esso rappresenta una unità immobiliare del fabbricato realizzato sul terreno censito al foglio 119, part.lla 1077, ente urbano, della superficie di 1.572,00 mq, il quale deriva dalla part.lla 1073 giusto tipo mappale del 12.06.2009 protocollo n. AG0195273 in atti dal 12.06.2009 (n. 195273.1/2009). La suddetta part.lla 1073, ora soppressa e della superficie di 1.572,00 mq, era così distinta per frazionamento del 12.06.2009 protocollo n. AG0195273 in atti dal 12.06.2009 (n. 195273.1/2009) del precedente



terreno censito alla part.IIa **1048**, della superficie di 33.535,00 mq, così distinta per frazionamento del 10.03.2008 protocollo n. AG0069867 in atti dal 10.03.2008 (n. 69867.1/2008) del precedente terreno censito alla part.IIa **1026**, della superficie di 34.572,00 mq, così distinta per tipo mappale del 06.07.2006 protocollo n. AG0100294 in atti dal 06.07.2006 (n. 100294.1/2006) del precedente terreno censito alla part.IIa **21**, della superficie di 34.740,00 mq, così distinta per frazionamento del 27.12.1984 in atti dal 25.11.1999 (n. 77.1/1984) del precedente terreno censito all'omonima part.IIa **21**, della superficie di 37.740,00 mq, così distinta per frazionamento del 14.11.1980 in atti dal 25.11.1999 (n. 203.900/1980) del precedente terreno censito all'omonima part.IIa **21**, della superficie di 42.600,00 mq, così distinta da impianto meccanografico del 21.07.1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni oggetto della vendita, come sopra identificati, consistono in un appartamento ad uso residenziale posto al piano quarto di un fabbricato costruito negli anni 2007-2010, avente quattro elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, sito a Agrigento, via Attilio Vella n. 17. Detto fabbricato fa parte di un più ampio programma costruttivo relativo alla costruzione n. 64 alloggi di edilizia agevolata, poi successivamente frazionato in due distinte soluzioni da 32 alloggi delle quali la prima, interessante il fabbricato in oggetto, ha previsto la costruzione di n. 4 corpi di fabbrica inseriti in altrettanti lotti edificabili denominati 1, 2, 3 e 4. In particolare, il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto della vendita risulta libero su tutti i lati ed è edificato all'interno del lotto n. 2 ad uso esclusivo dello stesso, determinando un'area esterna di pertinenza dello stabile che risulta in parte attrezzata a verde ed in parte pavimentata in conglomerato bituminoso, nonché opportunamente delimitata con muretti e/o recinzioni, oltre cancello di ingresso al lotto stesso.

L'appartamento residenziale al piano quarto è composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, corridoio-disimpegno, n. 2 w.c., ripostiglio e n. 2 camere da letto, oltre a balconi presenti sui lati nord e sud del fabbricato.

Per maggiori dettagli sulla descrizione si veda il capitolo 9.

2.1. Descrizione della zona

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in una zona periferica, a carattere residenziale e commerciale, posta a nord del centro abitato di Agrigento e in particolare nei pressi della frazione denominata "Fontanelle" (a sud della stessa), a traffico limitato, con buona presenza di parcheggi e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella figura riportata nella pagina seguente (*fig. 1*) viene meglio identificata la posizione della zona in esame all'interno del centro abitato, nonché quella dell'immobile all'interno della zona stessa, mentre nella successiva tabella che segue vengono riportate le principali caratteristiche della zona cui si trova l'immobile oggetto della vendita, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti di maggiore rilevanza, per ciascuno dei quali vengono stimati i relativi livelli qualitativi con scala di valutazione da 1 a 10.



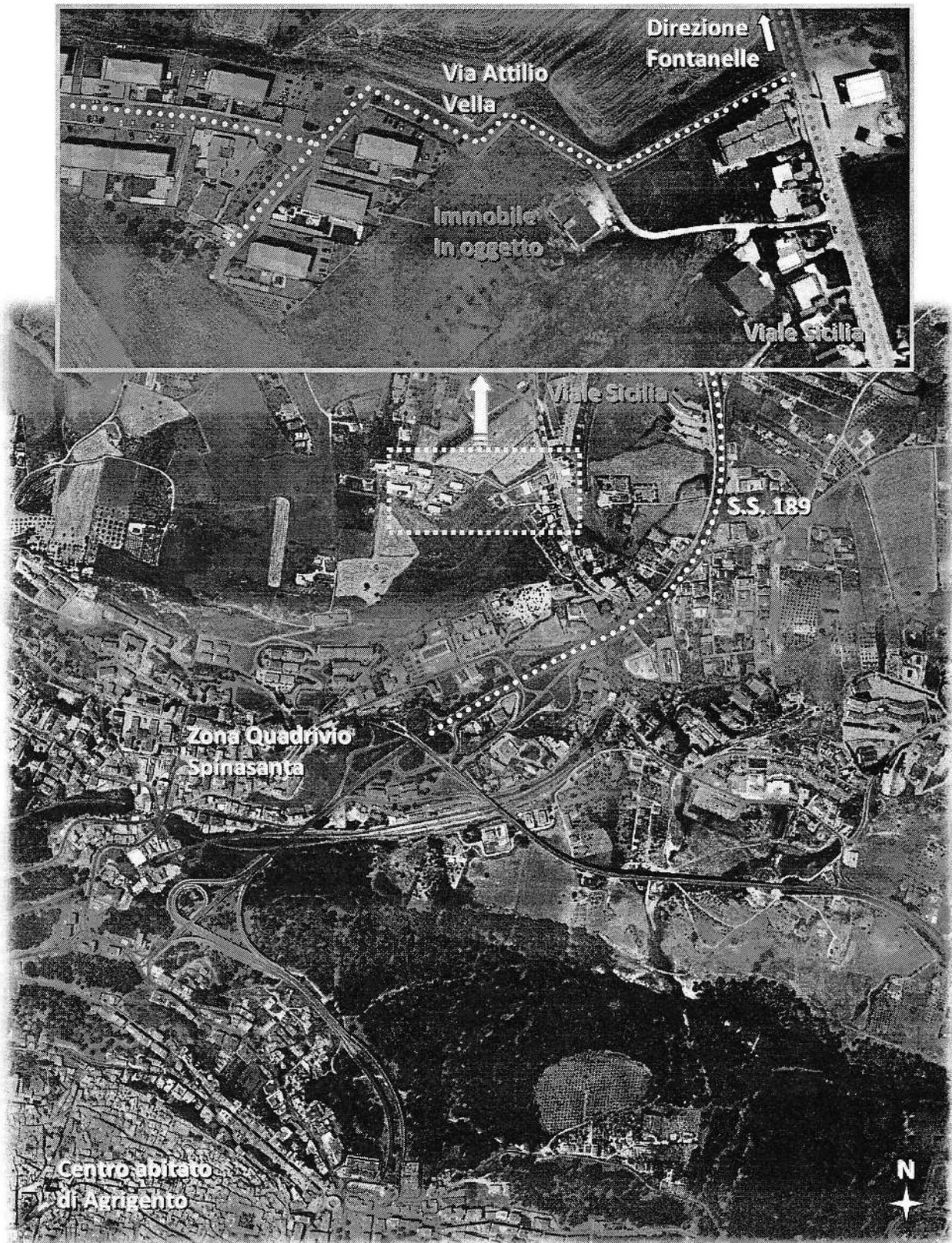


Fig. 1 – zona di ubicazione dell'immobile all'interno del centro abitato



Caratteristiche di zona:

Caratteristiche	Descrizione	Livello qualitativo
Tipologia della zona	Periferica, residenziale e commerciale, posta a nord del centro abitato (presso la frazione "Fontanelle").	☆☆☆☆☆☆☆☆ nella media
Traffico e parcheggi	Traffico limitato. Parcheggi ampiamente disponibili.	☆☆☆☆☆☆☆☆ buono
Servizi	La zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; benché periferica, essa si trova nelle immediate vicinanze di viale Sicilia che consente agevolmente di raggiungere sia la frazione di Fontanelle che il centro di Agrigento.	☆☆☆☆☆☆☆☆ nella media
Collegamenti	La zona è collegata con il resto della città attraverso il vicino viale Sicilia che rappresenta un'importante via di comunicazione e collegamento cittadino e che, tra l'altro, consente di raggiungere velocemente la S.S. 189 "Valle dei Platani" all'altezza del viadotto "S. Giusippuzzu".	☆☆☆☆☆☆☆☆ nella media
Immagine del quartiere	Tipico della periferia. Di recente costruzione ma allo stato piuttosto isolato, essendo l'area in fase di sviluppo con diversi programmi costruttivi in pianificazione.	☆☆☆☆☆☆☆☆ nella media

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo (28.07.2017) i beni oggetto della vendita risultavano occupati [redacted] sorella della debitrice. Si precisa che a seguito di indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Agrigento, non risultano registrati atti di locazione e/o comodato d'uso per l'immobile in oggetto. Si precisa altresì che, così come riferito dalla stessa parte debitrice, la sig.ra [redacted] occupa l'immobile in virtù di comodato d'uso gratuito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico:** Atto di asservimento aree rep. n. 25493 del 14.09.2007 (Notaio Giuseppina Comparato), trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.09.2007 ai nn. 25449/17065, stipulata tra il Comune di Agrigento e il sig. [redacted] nat. a [redacted] il [redacted] quest'ultimo n.q. di imprenditore e titolare dell'omonima impresa edile, con la quale il predetto sig. [redacted] al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di n. 8 corpi di fabbrica relativi a n. 64 alloggi di cui al programma costruttivo di c.da Palmatelle, asserviva a dette costruzioni da sorgere delle



specifiche aree e, in particolare, per il lotto n. 2 che ospita il fabbricato in oggetto, veniva asservita alla costruzione da sorgere la superficie di 1.576,00 mq di cui 401,66 mq da destinare a parcheggio.

- **Altre limitazioni d'uso:** Convenzione Edilizia rep. n. 25478 del 11.09.2007 (Notaio Giuseppina Comparato), trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.09.2007 ai nn. 25448/17064 e successivo atto integrativo rep. n. 26350 del 17.07.2008 (Notaio Giuseppina Comparato), trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31.10.2008 ai nn. 28896/3110, entrambe stipulate tra il Comune di Agrigento e il sig. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] quest'ultimo n.q. di imprenditore e titolare dell'omonima impresa edile (in particolare, l'atto integrativo del 17.07.2008 veniva stipulato al fine di tenere conto delle modifiche sopravvenute con D.A. dei lavori pubblici del 23.07.2007 circa il nuovo limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata-convenzionata nel territorio della Regione Sicilia). Si rimanda alle citate convenzioni per quanto concerne la descrizione degli obblighi e limitazioni in esse previste.

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

➤ **Iscrizioni:**

- 1) **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento (atto del 24.02.2010, ai rogiti del Notaio [redacted] numero di repertorio [redacted])
iscritta: all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26.02.2010 ai nn. [redacted] R.G. e [redacted] R.P.;
a favore di: [redacted] con sede a [redacted] C.F.: [redacted]
contro: [redacted] nata a [redacted] [redacted] C.F.: [redacted]
somma ipoteca: Euro 3.706.094,60;
somma capitale: Euro 1.853.047,30;
durata: 15 anni
riferita: limitatamente ai beni oggetto della vendita per la quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà.
annotazioni: con riferimento all'immobile in oggetto, così come desumibile dalla certificazione notarile del 06.02.2017 a firma del Notaio dott.ssa Maria Landolfo presente agli atti della procedura, si segnala l'annotamento di frazionamento in quota in data 26.11.2010 ai nn. 26773/2773 (atto rep. n. [redacted] del 01.10.2010 ai rogiti del Notaio [redacted]), limitatamente ai beni oggetto della vendita. Si precisa che a seguito di tale frazionamento in quota, in seno all'atto di compravendita del 03.11.2010 rep. n. [redacted] ai rogiti del Notaio [redacted] trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.11.2010 ai nn. [redacted] la debitrice si accollava una quota del mutuo avente somma capitale di Euro 71.271,00, riferita esclusivamente al bene oggetto della vendita.



➤ **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

1) **Verbale di pignoramento immobiliare** (atto giudiziario del 25.11.2016 a firma del Tribunale di Agrigento, numero di repertorio 3083);

trascritto: all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03.02.2017 ai nn. [redacted] R.G. e [redacted] R.P.;

a favore di: [redacted] con sede a [redacted] C.F.: [redacted]

contro: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]

annotazioni: nessuna;

riferito: esclusivamente ai beni oggetto della vendita per la quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà.

➤ **Difformità urbanistico-edilize:** nessuna.

➤ **Difformità catastali:** nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

➤ **Spese fisse annue di gestione e manutenzione dell'immobile:** circa €. 400,00

➤ **Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:** €. 0,00

➤ **Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** €. 0,00.

➤ **Pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:** nessuno

➤ **Accertamento esistenza di censo, livello o uso civico:** dagli atti non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico; il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà, in virtù dell'atto di compravendita del 03.11.2010 rep. n. [redacted] ai rogiti del Notaio [redacted]

➤ **Ulteriori avvertenze:** si evidenzia l'esistenza di regolamento condominiale, il quale risulta allegato sotto la lettera "D" all'atto del 26.10.2010 ai rogiti del Notaio [redacted] registrato ad Agrigento il 29.10.2010 al n. [redacted]

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento, gli immobili oggetto della vendita risultano intestati a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] (proprietà per 1000/1000), così come si evince dalla seguente cronistoria:

- ✓ Oltre il ventennio e precisamente con atto di compravendita del 11.10.1966 ai rogiti del Notaio [redacted] [redacted] con repertorio n. [redacted] registrato in Agrigento il 18.10.1966 al n. [redacted] e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento ai nn. [redacted] il sig. [redacted] nato ad [redacted] il [redacted]



- ██████████ acquisiva la proprietà del terreno su cui successivamente è stato costruito il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva;
- ✓ Entro il ventennio e precisamente con atto di compravendita del 10.07.2006 ai rogiti del Notaio ██████████ con repertorio n. ██████████ trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 19.07.2006 ai nn. ██████████ il sig. ██████████ (precedente proprietario) nato a ██████████ il ██████████ acquistava dal sig. ██████████ come sopra generalizzato, il terreno censito in catasto al foglio 119, part.IIa 1026 (derivante dalla part.IIa 21) su cui successivamente è stato costruito il fabbricato che ospita le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.
 - ✓ Entro il ventennio e precisamente con concessione edilizia n. 92 del 24.09.2007 e successive variante n. 195 del 17.11.2008 e D.I.A. prot. n. 9150 del 11.02.2010, il sig. ██████████ come sopra generalizzato, n.q. di titolare dell'omonima impresa edile, costruiva sul lotto di terreno censito in catasto al foglio 119, part.IIa 1026 n. 4 corpi di fabbrica per complessivi n. 32 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata in c.da Palmentelle, località Fontanelle (a seguito della D.I.A. del 11.02.2010 è stato operato, con relativa variante distributiva, il frazionamento del più ampio programma costruttivo di n. 64 alloggi, con richiesta di sviluppo e completamento di n. 32 alloggi – pari al 50% del totale – da realizzare all'interno dei lotti identificati in progetto con i nn. 1, 2, 3 e 4);
 - ✓ Entro il ventennio e precisamente con atto di compravendita del 03.11.2010 rep. n. ██████████ ai rogiti del Notaio ██████████ trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.11.2010 ai nn. ██████████ la sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (attuale proprietaria) acquistava dal predetto sig. ██████████ (precedente proprietario) l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, distinta al N.C.E.U. di Agrigento al foglio 119, part.IIa 1077, sub. 21.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. Pratiche edilizie

A seguito di apposita richiesta, il sottoscritto ha effettuato delle visite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento, al fine di esaminare tutte le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto. In particolare, l'U.T.C. del Comune di Agrigento, sulla scorta dei dati riportati nella richiesta e delle conseguenti ricerche nei registri interni dell'Ente, ha rintracciato e fornito in visione allo scrivente le seguenti pratiche edilizie (All. 4):

- 1) P.E. n. 789 del 2006, contenente la Concessione Edilizia n. 92 del 24.09.2007 e relativi elaborati di progetto intestata al ██████████ relativa alla costruzione di "n. 64 alloggi di edilizia agevolata legge 457/78, in località Palmentelle su terreno censito in catasto al fg. 119 part. 1026 esteso mq. 34572".
- 2) P.E. n. 303 del 2008, contenente la Concessione Edilizia n. 195 del 17.11.2008 e relativi elaborati di progetto (in variante alla C.E. n. 92/07) intestata al ██████████ relativa all'esecuzione dei "lavori in variante per la costruzione di n. 64 alloggi di edilizia agevolata in località Palmentelle".



3) P.E. n. 124 del 2010, contenente la D.I.A. prot. n. 9150 del 11.02.2010 e relativi elaborati di progetto presentata dal sig. [REDACTED] relativa alla realizzazione delle "opere di variante distributiva per la costruzione di n. 4 corpi di fabbrica per complessivi 32 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata in c.da Palmentelle in località Fontanelle, territorio di Agrigento"; con la suddetta D.I.A., sostanzialmente, veniva variata la C.E. 195/08 attraverso lo sviluppo e completamento di n. 32 alloggi (pari al 50% del totale) da realizzare all'interno dei lotti identificati in progetto con i nn. 1, 2, 3 e 4, nonché nella diversa distribuzione interna dei singoli alloggi. Tale D.I.A. veniva successivamente archiviata favorevolmente da parte dell'U.T.C. di Agrigento con relazione d'ufficio del 01.03.2010.

Si precisa che all'interno delle citate pratiche edilizie, oltre ai suddetti titoli abilitativi, non sono stati rinvenuti ulteriori provvedimenti abilitativi e/o atti di assenso comunque denominati, mentre risulta regolarmente rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 124 del 20.09.2010 (**All. 5**).

7.2. Situazione urbanistica

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto ricade in zona "C" – sottozona "C2" – **Nuove espansioni residenziali** del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Agrigento, nella sua stesura definitiva comprendente le modifiche conseguenti ai Decreti di approvazione D.D.G. n. 1106 Ottobre 2009 e D.D.G. n. 760/2010 - D.D.G. n. 459/2010 - D.D.G. n. 538/2011, così come integrato con D.P.R.S. n. 1179/12 e rimodulato con Delibera C.C. n. 18 del 01.02.2012.

Gli interventi consentiti ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi sono fissati **all'art. 29 delle norme tecniche di attuazione** del citato P.R.G., le quali risultano disponibili e consultabili direttamente dal sito internet <http://www.comune.agrigento.it/piano-regolatore-generale>.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1. Conformità al pignoramento

A seguito dell'accesso fisico al bene, avvenuto in occasione del sopralluogo del 09.06.2017, nonché dalla visione della documentazione agli atti e di quella acquisita dallo scrivente durante le operazioni peritali, si può accertare che la descrizione fornita nel pignoramento (vedi pag. 4) ed i dati riportati nella relativa nota di trascrizione, con particolare riferimento agli identificativi catastali (foglio, part.IIa e sub.), risulta corretta ai fini dell'esatta individuazione dei beni.

8.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Alla data del sopralluogo esperito dallo scrivente (28.07.2017), rispetto agli elaborati grafici allegati alle Concessioni edilizie e D.I.A. sopra citate (§ 7.1), non sono state riscontrate difformità significative. Pertanto l'unità immobiliare può ritenersi conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio. Per essa, inoltre, è stato regolarmente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.



8.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo esperito dallo scrivente (28.07.2017), non sono state riscontrate difformità significative sotto il profilo catastale.

9. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI DI CUI AL CORPO A (paragrafo 1.1)

9.1. Descrizione dell'appartamento ad uso residenziale a piano quarto

Proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto a piano quarto, sito in sito in Agrigento (AG), via Attilio Vella n. 17.

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano quarto di un fabbricato costruito negli anni 2007-2010 ed avente quattro elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato. Detto fabbricato risulta caratterizzato planimetricamente da una forma rettangolare leggermente allungata in direzione ovest-est ed è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. e finiture generali esterne di buona qualità (**All. 3, foto 1, 2**). Complessivamente, il suo stato di conservazione può ritenersi buono, mentre per quanto riguarda la statica, alla data del sopralluogo esperito non sono stati riscontrati segni di cedimento o lesioni in genere.

Il fabbricato, libero su tutti i lati, è edificato all'interno di un lotto ad uso esclusivo dello stesso (lotto n. 2), determinando un'area esterna di pertinenza dello stabile, versante in buone condizioni, che risulta in parte attrezzata a verde ed in parte pavimentata in conglomerato bituminoso, nonché opportunamente delimitata con muretti e/o recinzioni, oltre cancello di ingresso al lotto stesso.

Vale la pena precisare che tale fabbricato fa parte di un più ampio programma costruttivo relativo alla costruzione n. 64 alloggi di edilizia agevolata, poi successivamente frazionato in due distinte soluzioni da 32 alloggi delle quali la prima, interessante il fabbricato in oggetto, ha previsto la costruzione di n. 4 corpi di fabbrica inseriti in altrettanti lotti edificabili denominati 1, 2, 3 e 4 (come detto, il fabbricato che ospita l'unità immobiliare eseguita è stato edificato all'interno del lotto n. 2).

Tornando all'appartamento oggetto della vendita, la descrizione che segue farà costante riferimento alla documentazione fotografica (**All. 3**) prodotta dallo scrivente in occasione del sopralluogo effettuato in data 28.07.2017, la quale risulta preceduta da una pianta, anch'essa prodotta dallo scrivente, nella quale sono riportati i diversi punti di vista fotografici al fine di agevolarne la visione e consentire la corretta e completa valutazione dell'appartamento.

Entrando dalla porta di ingresso (salendo le scale, l'appartamento si trova sulla sinistra), si accede direttamente ad un ampio ingresso-soggiorno (**All. 3, foto 3**), il quale risulta dotato di una finestra ed una porta-finestra con quest'ultima tale da consentire l'accesso al balcone presente sul lato nord del fabbricato.

Da tale ambiente (ingresso-soggiorno), attraverso un'ampia porta scorrevole (**All. 3, foto 4**), si accede direttamente al vano adibito a cucina-pranzo (**All. 3, foto 5**), caratterizzata dalla presenza di una porta-finestra che consente l'accesso al balcone presente sul lato sud del fabbricato.

Sempre dal vano ingresso-soggiorno, attraverso una porta interna, si accede al corridoio-disimpegno



(All. 3, foto 6) il quale consente di accedere a tutti gli altri ambienti dell'appartamento e precisamente a:

- un primo vano adibito a w.c. (All. 3, foto 7), avente pareti regolarmente rivestite con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di circa 1,50 m ed attrezzato con sanitari di buona qualità (lavabo, water, bidet e cabina doccia multifunzione), oltre accessori di finitura; detto vano risulta dotato di una porta-finestra che consente di accedere al medesimo balcone posto sul lato sud, già raggiungibile dal vano cucina-pranzo;
- un secondo vano adibito a w.c. (All. 3, foto 8), avente caratteristiche del tutto analoghe a quelle già descritte per il primo w.c., con le sole differenze legate alla presenza di vasca da bagno idromassaggio in luogo della cabina doccia, nonché di semplice finestra che si affaccia sul lato sud;
- n. 2 vani adibiti a camera da letto (All. 3, foto 9 e 10), poste rispettivamente sugli angoli sud-ovest (quella più piccola) e nord-ovest (quella più grande) delle quali: la prima dotata di finestra che si affaccia sul lato sud del fabbricato, mentre la seconda dotata di porta-finestra che consente l'accesso ad un ulteriore balcone presente sul lato nord del fabbricato.
- un piccolo vano adibito a ripostiglio, delle dimensioni di circa 2,05 x 1,20 metri, anch'esso dotato di piccola finestra che si affaccia sul lato ovest del fabbricato;

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza utile interna di 2,70 metri.

9.2. Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stato utilizzato il criterio di misurazione di cui all'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, con particolare riferimento alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", nelle quali, per ciascuna destinazione immobiliare presente nella banca dati OMI, vengono codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie commerciale ed il cui procedimento fa capo al già citato D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. La finalità del criterio di misurazione adottato (come di ogni altro criterio alternativo), sarà quella di determinare la consistenza dell'immobile oggetto di stima attraverso la "superficie commerciale", intesa quale superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile ponderate secondo opportuni coefficienti; la superficie commerciale, quindi, è rappresentata dalla somma delle superfici principali ed accessorie tra loro omogeneizzate.

Ciò premesso, l'appartamento di che trattasi sviluppa una superficie commerciale pari a **116,00 mq**, così come desunta dal seguente prospetto:

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente (sup. commerciale)
Vani principali e accessori diretti	Sup. lorda	109,82 mq	1	109,82 mq
Superfici di ornamento (balconi sino a 25 mq)	Sup. lorda	20,60 mq	0,30	6,18 mq
				116,00 mq *

* approssimato al metro quadrato secondo D.P.R. 138/98



Ai fini delle misurazione della superficie, il calcolo della consistenza è stato operato sulla base del rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo esperito, in esito al quale è stata redatta dallo scrivente apposita pianta ritraente lo stato attuale dei luoghi (**All. 6 – elaborato 1**), nella quale sono state altresì indicate le quotature e le superfici nette dei vari ambienti, al fine di fornire ulteriori informazioni utili ai potenziali acquirenti. Più in dettaglio, la specifica valutazione della suddetta superficie commerciale secondo il criterio sopra richiamato è stata eseguita in un'apposita pianta esemplificativa (**All. 6 – elaborato 2**).

9.3. Dotazioni condominiali

Il fabbricato è dotato di un'area esterna di pertinenza (corte comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato), che risulta in parte attrezzata a verde ed in parte pavimentata in conglomerato bituminoso, nonché opportunamente delimitata con muretti e/o recinzioni, oltre cancello di ingresso al lotto stesso (civico n. 17 di via Attilio Vella); in generale, detta area esterna risulta caratterizzata da uno stato di conservazione che può ritenersi buono.

Il fabbricato è altresì dotato di scale condominiali per l'accesso alle diverse unità immobiliari, alle quali si accede direttamente dalla predetta area esterna, tramite portone di ingresso in alluminio preverniciato; detta scala, dotata di impianto di ascensore funzionante, è rifinita con pedate e alzate in marmo, mentre i muri risultano regolarmente intonacati e tinteggiati con idropittura lavabile.

9.4. Caratteristiche descrittive

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le principali caratteristiche dell'appartamento residenziale in oggetto, attraverso la descrizione dettagliata dei requisiti qualitativi generali dello stesso, nonché delle varie componenti strutturali (estese all'intero corpo di fabbrica cui appartiene l'unità immobiliare), edilizie/costruttive ed impiantistiche, per ciascuna delle quali vengono stimate le relative condizioni con scala di valutazione da 1 a 10.

Requisiti qualitativi generali:

Componenti	Descrizione	Livello qualitativo
Esposizione	<i>Nord, Ovest e Sud.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆ <i>buono</i>
Luminosità	<i>Appartamento esposto su tre lati; tutti gli ambienti interni, escluso il solo corridoio-disimpegno posto in posizione centrale, sono dotati di finestre.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆ <i>ottimo</i>
Distribuzione interna	<i>Ingresso diretto su vano ingresso-soggiorno; da esso si accede alla cucina-pranzo ed al corridoio-disimpegno che consente l'accesso agli ulteriori ambienti.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆ <i>buono</i>
Livello di piano	<i>L'appartamento si sviluppa al piano quarto. E' presente e funzionante l'ascensore</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆ <i>sopra la media</i>
Altezza di piano	<i>Pari a 2,70 m, ossia al valore minimo richiesto per la destinazione d'uso.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆ <i>sotto la media</i>



Accessibilità	<i>Dalla via Attilio Vella, attraverso un cancello del tipo automatizzato (civico n. 17) si accede all'area esterna di pertinenza dalla quale, attraverso un portone, si accede all'interno del fabbricato.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ sopra la media
Stato di manutenzione generale del fabbricato	<i>Fabbricato in c.a. costruito negli anni 2007-2010.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono
Stato di manutenzione generale area esterna	<i>Pavimentazione in conglomerato bituminoso in buono stato; l'area risulta delimitata con muretti ed in parte attrezzata a verde.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono
Stato di manutenzione generale appartamento	<i>Internamente rifinito con materiali e componenti di ottima qualità.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ ottimo

Strutture:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti verticali	<i>Intelaiata in cemento armato – anni 2007-2010.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono
Solai	<i>In latero-cemento – anni 2007-2010.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono
Balconi	<i>In latero-cemento – anni 2007-2010.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono
Scale	<i>A rampe parallele in cemento armato – anni 2007-2010.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono
Copertura fabbricato	<i>In latero-cemento –con falde inclinate a padiglione e manto di tegole.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono

Componenti edilizie e costruttive:

Componenti	Descrizione	Condizioni
Porte di ingresso	<i>Portoncino blindato ad anta singola.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono
Infissi esterni	<i>A battente in alluminio anodizzato e vetro camera basso emissivo; protezione con persiane in alluminio preverniciato colorato</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono
Infissi interni	<i>In legno tamburato a battente rifinite con laminatura effetto legno, con inserti orizzontali in metallo silver</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ ottimo
Pareti esterne	<i>In muratura con laterizi forati isolati; finitura esterna con intonaco "a cappotto" mediante pannelli polistirene e finitura in silicato.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono
Tramezzature interne	<i>In muratura con laterizi forati.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono
Intonaci e finiture interne	<i>Intonaco civile per interni avente ultimo strato in gesso scagliola e tinteggiatura finale.</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ buono



Rivestimenti	Entrambi i w.c. risultano rivestiti con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di circa 1,50 m; rivestita anche la parete della cucina.	★★★★★★★★★★ ottimo
Pavimentazioni interne	Pavimentazione in ceramica effetto legno con elementi rettangolari disposti in diagonale; i due w.c. risultano di diversa cromia, in abbinamento ai rivestimenti delle rispettive pareti	★★★★★★★★★★ ottimo
Pavimentazioni esterne	I balconi risultano pavimentati con elementi in gres ceramico per esterni.	★★★★★★★★★★ buono

Impianti:

Tipologia	Descrizione	Conformità	Condizioni
Ascensore	Presente e funzionante	conforme	★★★★★★★★★★ buono
Elettrico	Sottotraccia con tensione 220 V	conforme	★★★★★★★★★★ buono
Idrico	Allacciato a rete comunale; per come riferito dalla debitrice è presente un'unica vasca di accumulo per tutte le unità immobiliari.	conforme	★★★★★★★★★★ nella media
Fognario	Allacciato alle reti comunali	conforme	★★★★★★★★★★ nella media
Igienico-sanitario	Entrambi i w.c. risultano arredati con sanitari di buona qualità. ACS da caldaia a gas esterna.	conforme	★★★★★★★★★★ buono
Termico	Autonomo con caldaia a gas esterna ed elementi radianti a parete	conformità da verificare	★★★★★★★★★★ buono
Citofono	Tipo audio	conforme	★★★★★★★★★★ nella media
Climatizzazione	Presenza di condizionatore sui vani cucina-pranzo, ingresso-soggiorno e camera letto	conformità da verificare	★★★★★★★★★★ buono

9.5. Certificazione energetica

L'unità immobiliare risulta già dotata di attestato di prestazione energetica redatto dall'arch. [REDACTED] [REDACTED] All. 7), dal quale emerge che l'appartamento in oggetto risulta essere di **classe B**, con EPgl (indice di prestazione energetica globale) pari a **34,88 kWh/mq anno**.



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. Criterio di stima

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo per la vendita all'incanto degli immobili pignorati è quello corrente di mercato. Infatti, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile prezzo che il bene realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 1 – 3.1) definiscono il valore di mercato come: "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Si tratta di una definizione molto significativa e sostanzialmente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia con Circolare n. 263 del 27.12.2006.

Tale definizione assume che:

- ✓ non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione;
- ✓ Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. In particolare il valore di mercato può non corrispondere al prezzo in quanto quest'ultimo può risultare condizionato da circostanze specifiche quali necessità soggettive di vendere o acquistare ecc.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): un procedimento è diretto (o sintetico comparativo) basato sulla comparazione, l'altro indiretto (o analitico), utilizzato in assenza di una o più delle condizioni necessarie all'uso del metodo diretto. In merito al reperimento ed utilizzazione dei dati primari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare.

Più in dettaglio, gli Standard Internazionali di Valutazione considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il metodo del confronto di mercato (*sales comparison approach*), il procedimento di capitalizzazione del reddito (*income capitalization approach*) e il metodo del costo (*cost approach*).

Il *metodo del confronto di mercato* è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Quando il mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il *procedimento per capitalizzazione del reddito* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il



procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.

Il *metodo del costo* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima; è detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Nella determinazione del criterio di stima, risulta di fondamentale importanza effettuare degli attenti studi preliminari volti alla particolare fattispecie degli immobili oggetto di stima, consistenti nella valutazione dello specifico segmento di mercato, nella rilevazione del mercato immobiliare locale e nelle conseguenti indagini di mercato. A tal fine, la ricerca dei dati immobiliari è stata orientata, tra gli altri, anche verso l'utilizzo dei principali indicatori del mercato immobiliare quali la conoscenza del *numero di transazioni normalizzate* (NTN) e del *grado d'intensità del mercato immobiliare* (IMI) che, oltre ad analizzare il mercato, permettono di conoscerne le dinamiche. Tali indicatori ruotano intorno allo stock immobiliare (numero di unità immobiliari presenti in un dato Comune, distinte per tipologia edilizia, desunte dagli archivi del catasto).

E' stata operata un'analisi dei dati contenuti nel *Rapporto Immobiliare 2017 – settore residenziale*, pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), con particolare riferimento al *capitolo 1 – le compravendite*, da cui è stato osservato come il mercato immobiliare delle abitazioni ha subito una notevole crisi già a partire dal 2007, soprattutto in termini di NTN, interrotta intorno al 2014 a partire dal quale è stata osservata una leggera ripresa. Per quanto concerne, invece, le quotazioni (andamento dei prezzi delle abitazioni), sulla scorta dei dati dell'OMI e dell'indice IPAB dell'ISTAT si è constatata anche in questo caso un'inflessione delle quotazioni, la quale risulta ancora in atto sebbene smorzata dalla ripresa sopra citata e meno evidente per la tipologia di "abitazioni nuove" quale quella della fattispecie che ci occupa.

Tutto ciò premesso, nel caso in specie, non si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo analitico (per capitalizzazione dei redditi), in quanto tale metodo risulta fortemente influenzato sia dalla determinazione delle spese in detrazione per il calcolo del reddito netto, sia soprattutto dalla difficoltà nel calcolo del saggio di capitalizzazione che, in molti casi, vanifica l'utilità del metodo stesso. Infatti, le stime per capitalizzazione dei redditi possono talvolta risultare estremamente aleatorie in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore di mercato. Analogamente, non si è ritenuto di applicare il metodo del costo in quanto lo stesso, per propria strutturazione, sconta una maggiore aleatorietà rispetto ai sempre preferibili metodi diretti, tanto è vero che esso richiede particolari cautele e viene più correttamente suggerito nella stima di immobili speciali o complessi e, comunque, in caso di assenza di dati immobiliari.

Si è ritenuto, invece, applicabile il metodo del confronto di mercato: per quest'ultimo, infatti, benché il mercato immobiliare locale nello specifico segmento (trattasi di fabbricato di recentissima costruzione) renda difficilmente rintracciabili transazioni reali e recenti di immobili simili (ossia di immobili costruiti nell'ultimo decennio e con buone caratteristiche costruttive anche sotto il profilo del contenimento energetico, come quello dell'immobile oggetto di stima), tuttavia sono disponibili e proficuamente utilizzabili alla stima che ci occupa dei dati immobiliari da parte dell'OMI per la zona di interesse, i quali sono stati opportunamente



analizzati ed implementati sulla scorta delle ulteriori fonti di informazioni investigate.

In definitiva, considerate le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima e sulla base di una preliminare ed approfondita analisi del mercato, lo scrivente ritiene che nella fattispecie possa essere utilizzato quale criterio di stima per la determinazione del valore di mercato il metodo del confronto di mercato, mediante procedimento sintetico-comparativo monoparametrico che consente di determinare il valore commerciale dell'immobile in funzione di un parametro, nel nostro caso i metri quadrati di superficie commerciale.

10.2. Fonti di informazione

Indagini presso agenzie immobiliari, interviste di settore, borsini immobiliari vari, siti specializzati, personale conoscenza del mercato, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Rapporto Immobiliare 2017 – settore residenziale – pubblicato dall'OMI.

10.3. Valutazione dei beni

Ai fini della valutazione dei beni oggetto della vendita, sulla base delle considerazioni generali in precedenza riportate, del criterio di stima prescelto, delle indagini di mercato effettuate e dei dati immobiliari raccolti, si ritiene di poter determinare il valore di mercato dei beni attraverso i valori dedotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, i quali saranno opportunamente analizzati in ragione dello specifico segmento di mercato e "corretti" in base alle caratteristiche peculiari degli immobili oggetto di stima attraverso l'applicazione dei cosiddetti coefficienti di differenziazione, ossia numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato.

Nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto di stima ricade nella zona "E3 - Suburbana/LOC.TA FONTANELLE" per la quale le quotazioni immobiliari (riferite all'anno 2016 - semestre 2) della categoria di interesse (abitazioni civili) variano da un valore minimo di 750,00 €/mq ad un valore massimo di 1.000,00 €/mq, considerando uno stato conservativo "normale" (AII. 8).

Considerata la recente costruzione dell'immobile oggetto di stima (anno 2010) e le buone caratteristiche costruttive dello stesso, si ritiene corretto considerare il valore massimo desunto dalla banca dati OMI, ossia 1.000,00 €/mq, che rappresenta appunto il prezzo unitario massimo applicato per immobili ad uso residenziale, appartenenti alla zona in esame ed in uno stato conservativo normale.

A tale valore, lo scrivente ha ritenuto altresì di applicare dei coefficienti di differenziazione come sopra definiti (ossia, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media); a tal riguardo, pare doveroso sottolineare come l'uso dei coefficienti di differenziazione (ve ne sono in quantità innumerevole in funzione delle varie caratteristiche intrinseche ed estrinseche) va fatto con particolare attenzione, in quanto moltissime caratteristiche sono spesso già inglobate nei valori di base utilizzati (nel nostro caso, quelli desunti dall'OMI). In sostanza, senza volersi addentrare eccessivamente in tecnicismi che



esulano dalla finalità della presente stima, l'uso dei coefficienti non è e non deve mai essere un obbligo ma, nell'eventuale presenza di particolari condizioni, solo e soltanto un'opportunità.

In particolare, nella fattispecie che ci occupa, è stato utilizzato un solo coefficiente in aumento (ossia maggiore dell'unità) al fine di considerare lo stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, certamente migliore rispetto a quello "normale" della quotazione riportata nella banca dati OMI. In tal senso, il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27.07.2007 recante "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", suggerisce l'applicazione di un coefficiente moltiplicatore pari a 1,3 nel caso di immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni e qualora non risulti presente la quotazione OMI relativa ad uno stato conservativo "ottimo", come nella fattispecie che ci occupa. Considerando che l'immobile in oggetto risulta ultimato da sette anni, nonché l'effettiva qualità degli elementi costruttivi così come verificati in sede di sopralluogo, si è ritenuto congruo applicare un coefficiente moltiplicatore di **1,20**, per cui si avrà: $1.000,00 \text{ €/mq} \times 1,20 = 1.200,00 \text{ €/mq}$.

In definitiva, a partire da tutte le indagini di mercato eseguite, dei dati immobiliari utilizzati (**All. 8**), delle successive correzioni sulla base di quanto più ampiamente descritto in precedenza ed in considerazione di tutte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, fatte le necessarie considerazioni con particolare riferimento all'attuale andamento generale del mercato immobiliare per immobili simili nel Comune di Agrigento e valutato il tutto con obiettività e con la massima serenità di giudizio, tutto ciò considerato si è appurato che il valore medio di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, per ogni mq. di superficie commerciale, risulta pari a **1.200,00 €/mq**.

La superficie commerciale complessiva (vedi paragrafo 9.2) è di 116,00 mq.

Pertanto si avrà: $116,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 139.200,00}}$ che rappresenta il valore di mercato dei beni nello stato di fatto in cui si trovano.

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, di conversione del D.L. 83/15, recante *misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria*, al valore di mercato sopra stimato sarà applicata una decurtazione di **€ 20.880,00** così determinata:

- riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.920,00**;
- riduzione del valore del 5% per l'attuale stato di possesso: **€ 6.960,00**;
- riduzione del valore per l'attuale stato di uso e manutenzione: **€ 0,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie (vedi § 8.2): **€ 0,00**;
- spese di regolarizzazione delle difformità catastali (vedi § 8.3): **€ 0,00**;



10.5. Prezzo a base d'asta del lotto

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra e nello stato di fatto in cui si trova, risulta pari ad € 118.320,00. Pertanto, il prezzo a base d'asta del lotto può essere assunto, in c.t., pari ad € 118.300,00 (Euro centodiciottomilatrecento/00).

ELENCO ALLEGATI

- All. 1 Verbale di sopralluogo del 28.07.2017
- All. 2 Documentazione catastale
- All. 3 Documentazione fotografica
- All. 4 Documentazione su regolarità urbanistico-edilizia
- All. 5 Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 124 del 20.09.2010
- All. 6 Piante redatte dall'Esperto del Giudice
- All. 7 Attestato di Prestazione Energetica
- All. 8 Dati immobiliari ai fini della stima
- All. 9 Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti

Tanto doveva per il gradito incarico ricevuto, ringrazia l'Ill.ma S.V. per il compito affidatogli e rimane a disposizione per quanto altro a seguire.

Canicatti, 28 settembre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Diego Li Calzi

