

ESPROPRIAZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE N.82/2023
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. -



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

*PARTE RICORRENTE (CREDITORE): PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.
CONTROPARTE (DEBITORE): .*

Procedura Esecutiva n. rge **82/2023**

Il Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Vitalba Pipitone

**Appartamento al sovrastante primo e secondo piano, costituito da un
magazzino a piano terra, siti in Naro, Via San Giuliano 1-2-5
Foglio 64 part.1764 sub/6 e sub/7**

ELABORATO PERITALE

Il C.T.U

Arch. Daniele Piazza

**Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it**



ESPROPRIAZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE N.82/2023
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. -

PREMESSA

- OMISSIS -



- OMISSIS -

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

I beni oggetto della procedura esecutiva che ci occupa, così come testualmente descritti nell'atto di pignoramento immobiliare del 31 maggio 2023 (trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Agrigento in data 14 giugno 2023 ai nn. 11165/ 9689), sono costituiti dai seguenti immobili:

Unità negoziale per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà

ABITAZIONE AD USO RESIDENZIALE POSTO A PIANO PRIMO

- ✚ Comune di Naro, Catasto fabbricati, sezione urbana, foglio **64**, particella **1764**, subalterno **6**, giusta presentazione 05/08/1998 prot. n° T401402 data di richiesta da parte del C.T.U 20/02/2024 categoria **A/4**, vani **3,5**
Rendita Catastale **162,68 €**

MAGAZZINO-DEPOSITO POSTO A PIANO TERRA

- ✚ Comune di Naro, Catasto fabbricati, sezione urbana, foglio **64**, particella **1764**, subalterno **7**, giusta presentazione 05/08/1998 prot. n° T401402 data di richiesta da parte del C.T.U 20/02/2024 categoria **C/2**,
Consistenza **mq.44** Rendita Catastale **81,81 €**



✚ DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato che ospita le unità immobiliari in oggetto e ubicato in una zona centrale, prettamente residenziale, a traffico limitato e dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, 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 tabella che segue vengono riportate le principali caratteristiche della zona cui si trova l'immobile oggetto della vendita.

✚ DESCRIZIONE INTERNA DELLE DUE UNITÀ

I beni oggetto della vendita, come sopra identificati, consistono in un **appartamento ad uso civile abitazione** posta al **piano primo e secondo**, nonché da un **magazzino/deposito a piano terra**, entrambi facenti parte di un fabbricato costruito alla fine degli **anni 60**, avente due elevazioni fuori terra, sito a Naro, via San Giuliano.

Detto fabbricato, risulta confinante con Cortile di via San Giuliano, con proprietà dell'Istituto Immacolata Concezione, con proprietà), e con proprietà (

Gli accessi alle due unità immobiliari avvengono, una su strada dalla via San Giuliano al **civico 1-2** concernete il **magazzino-deposito** posto a **piano terra**, con una superficie lorda di **54mq** e verificati durante le operazioni di rilievo planimetrico, il **magazzino-deposito** e costituito da un **unico vano** e con una sufficiente illuminazione naturale assicurata dalle tre aperture, e una finestra, in alluminio anodizzato con vetro, entrambi chiusi da avvolgibili in alluminio, il magazzino ha una superficie **lorda di 54mq** calpestabile di **44,00mq** circa con *un'altezza di h/3* dove all'interno del



vano è stata realizzata una stanza per ricavarne, un impianto idrico di **6,35mq.** con un piccolo wc di **1,50mq.** le rifiniture interne sono in pessime condizioni, da ripristinare con una manutenzione straordinaria di cui: infissi esterni ed interni, pavimentazione, pareti, e servizi igienici e impianto elettrico

All'interno del cortile San Giuliano, si accede all'abitazione al primo piano di cui al civico n°5 attraverso una scala esterna in muratura, con ringhiera in ferro, che fa parte della presente vendita.

L'appartamento ha una superficie complessiva lorda di **78mq** calpestabile **75mq** desunta dal rilievo dimensionale effettuato in occasione del sopralluogo, con una consistenza di **3,5 vani** più accessori.

L'unità immobiliare si sviluppa su **due livelli**, a piano primo:

- +** **primo livello** un unico vano **cucina-pranzo**, privo di servizio igienico con una superficie calpestabile di **16,35mq** circa sufficiente illuminazione assicurata da un **balcone-finestra** prospiciente sul cortile, e una piccola finestra posta salendo la scala esterna all'appartamento sempre sul cortile
- +** **secondo livello** si definisce zona notte, risulta collegato attraverso una piccola scaletta da **4 gradini** che collega i due livelli composto da un piccolo disimpegno di **7,30mq** da una camera letto **18,80mq**, con una sufficiente illuminazione naturale assicurata da, una finestra, oltre balcone prospiciente la Via San Giuliano, un bagno **2,00mq** con una piccola finestra, all'interno del bagno vi si colloca un piatto doccia di **1,20mq** con una superficie calpestabile di **45,65mq**



le rifiniture dell'appartamento sono comunque normali, unico pavimento in parquet, le pareti verticali sono rifiniti in gesso scagliola e pittura lavabile, il bagno posto all'interno della stanza da letto, pavimento in parquet, con piastrelle in ceramica verticali, con piatto doccia con apertura in vetro.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con tapparelle esterne in plastica, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli impianti elettrico ed idrico sono funzionali, ed adeguati all'uso per cui l'appartamento è destinato.

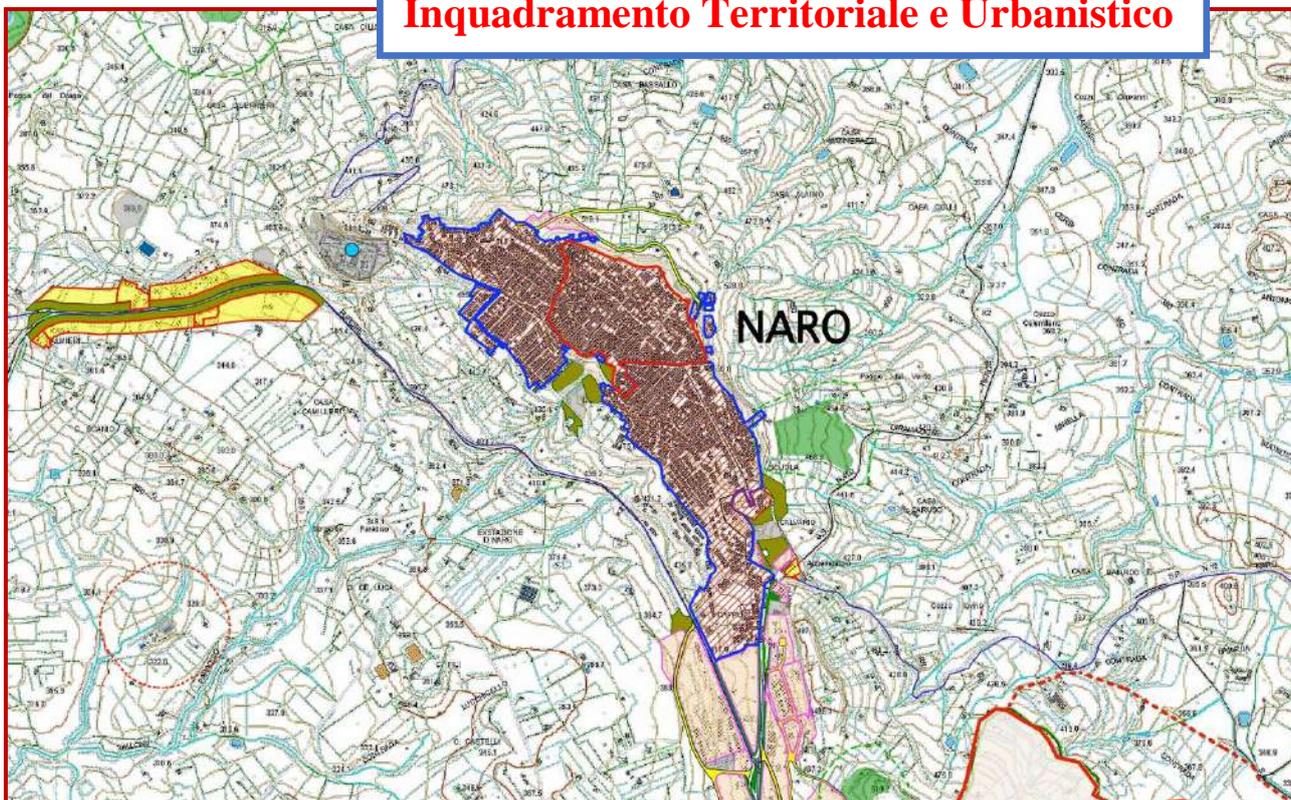
Non vi è riscaldamento centralizzato o punti radianti nei vari ambienti, è dato da un climatizzatore a pompa di calore all'interna della stanza.

Come dichiarato dal proprietario, non vi sono certificati degli impianti presenti nell'appartamento e **non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica**

CARATTERISTICHE	DESCRIZIONE	LIVELLO QUALITATIVO
<i>Tipologia della zona</i>	Centrale prettamente residenziale, posta immediatamente ai bordi del centro storico	Sopra la media
<i>Traffico e parcheggi</i>	Traffico limitato parcheggi sufficienti	Sopra la media
<i>Servizi</i>	La presenza di negozi sufficienti, la zona è provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Nella media
<i>Collegamenti</i>	Vicino al centro storico di Naro; facilità di collegamento con le principali arterie stradali; viabilità tutta agevolata percorribile sia a piedi, anche con mezzi meccanici	Sopra la media
<i>Immagine del quartiere</i>		Nella media



Inquadramento Territoriale e Urbanistico



Immobile in oggetto da valutare



Accesso al cortile



**Vista da via San Giuliano
accesso**



Cortile in comune



ESPROPRIAZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE N.82/2023
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. -

✚ STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo 12 marzo 2024 i beni oggetto alla vendita risulta libero, non occupato dai debitori e da terze persone nella piena disponibilità degli odierni esecutari



**Abitazione posto al primo piano al n°5
attraverso una scala in muratura**



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O
REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA
PROCEDURA

- **Iscrizione** del 26/01/2015 - Registro Particolare 72, Registro Generale 1092. Pubblico ufficiale Gagliano Calogera, Repertorio 7038/4952 del 22/01/2015.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Trascrizione del 13/06/2023 – Reg. Particolare 9689 Reg. Generale 11165. Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Agrigento Repertorio 965 del 12/05/2023 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Accertamento esistenza di censo, livello o uso civico

dagli atti non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico; i diritti sul bene del debitore pignorato e di piena proprietà, in virtù dell'atto di vendita **primo atto** del 9.07.1990, con repertorio 11354, raccolta 2018, e il **secondo atto** del 02.08.1990 con repertorio n. 11376 raccolta 2026 ai rogiti del Notaio Maria D'Angelo residente in Naro

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

All' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento, gli immobili oggetto della vendita risultano intestati a

- OMISSIS -



- OMISSIS -

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Pratiche edilizie

A seguito di apposita richiesta, il sottoscritto ha effettuato delle visite presso l'Ufficio Tecnico del *Comune di Naro*, al fine di esaminare tutte le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

In particolare, in riferimento alla normativa urbanistica non sono state riscontrate sostanziali incongruenze dichiarando che l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito in data anteriore al **1 settembre 1967** e che successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi, o di mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione. Si segnala **Concessione Edilizia del 28/09/2001** numero di repertorio 19/2001 COMUNE DI NARO trascritto il 07/12/2001 nn 20708/18379 a favore di

Situazione urbanistica

Il fabbricato contenente le unità immobiliari in oggetto ricade in zona "B" - sub-zona "B.1" del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Naro, adottato con D.C. n. 12 del 20.05.2004; gli interventi consentiti ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi sono fissati **agli artt. 8 e 9 delle norme tecniche di attuazione** del citato P.R.G., Per



maggior chiarezza, nel proseguo viene riportato testualmente uno stralcio dei predetti artt. 8 e 9.

Art. 8 ZONA B

La zona 'B' che costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento è costituita dalle espansioni meno recenti del nucleo antico.

La destinazione d 'uso consentite nella zona 'B' sono analoghe a quelle attuali, con esclusione di attività nocive moleste ed inquinanti.

I Piani Terra degli edifici esistenti o di futura realizzazione possono essere destinati ad uso commerciale o di servizio per le attività turistiche.

Art. 9

**INDIRIZZI PROGETTUALI PER R4
SUB-ZONA B1**

Gli interventi consentiti nella sub-zona 'B1' di norma si attuano con singole concessioni e nel rispetto delle prescrizioni del presente art.9

L'edificazione è subordinata alle seguenti norme:

Modalità di Intervento:

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Ristrutturazione edilizia

Demolizione e ricostruzione

Nuove costruzioni su aree libere;

Sistemazione di aree per l'attività all'aperto.

Strumenti attuativi:

Singole concessioni.

Parametri

Urbanistici:

- *indice di fabbricabilità territoriale 5,00 mc/mq o maggiori edificazioni ai sensi della L.R. 26.5.73 n. 21 art. 28;*
- *Altezza massima 14,00 mt;*
- *Rapporto distanza/altezza: 1/2;*
- *Allineamenti in prosecuzione di quelli preesistenti;*
- *Distanze tra pareti finestrate mt. 10,00;*

Le costruzioni esistenti che hanno allineamenti diversi da quelli indicati dal piano, dovranno a questi uniformarsi in caso di ricostruzione.

 **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

Conformità al pignoramento

A seguito dell'accesso fisico al bene, avvenuto in occasione del sopralluogo del **12.03.2024**, 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 limitatamente ai beni



oggetto della presente vendita, con particolare riferimento agli identificativi catastali, risulta esatta ed idonea all'univoca individuazione dei beni stessi.

Conformità catastale

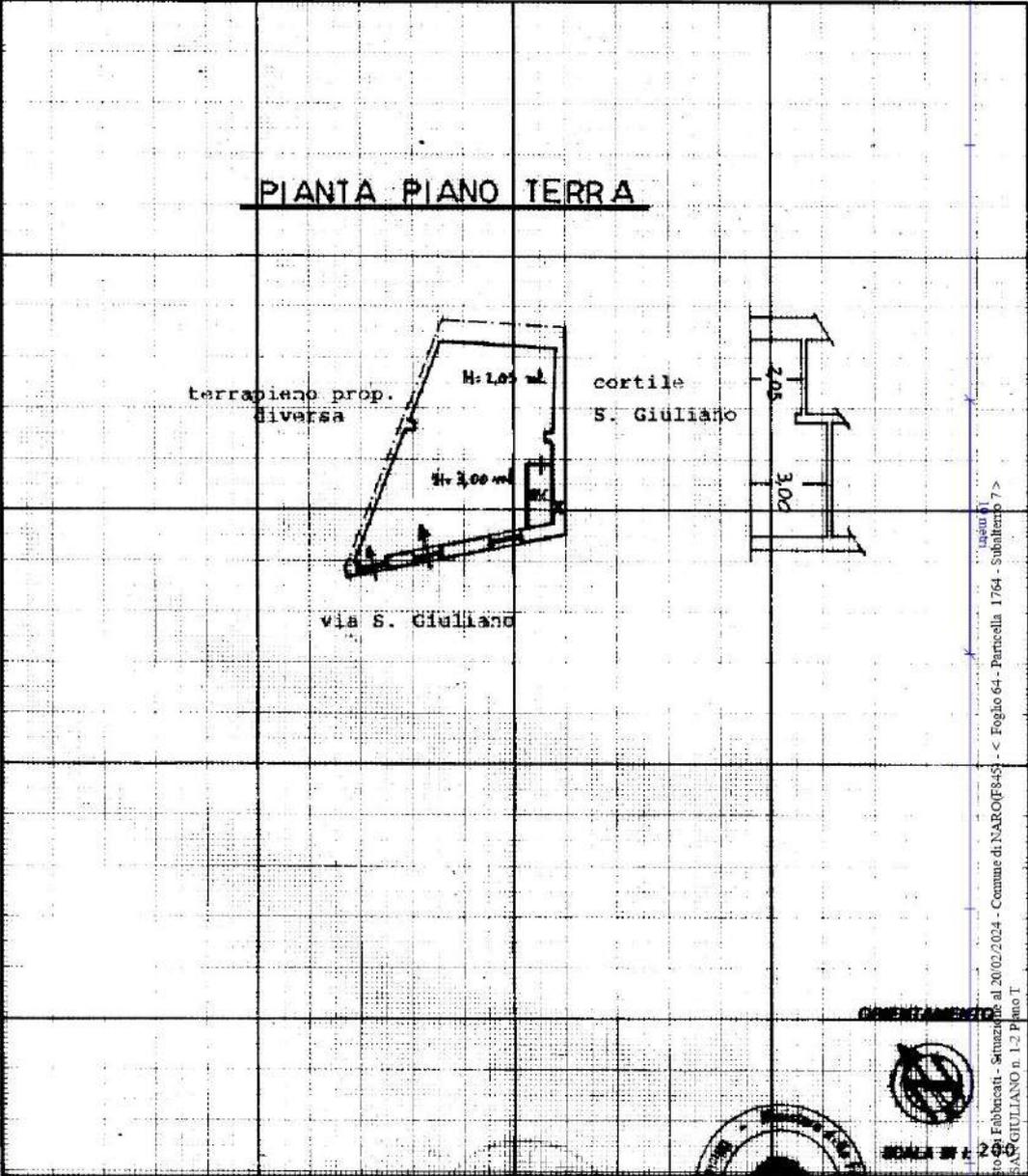
Sano state riscontrate delle difformità

Si precisa che il magazzino posta a piano terra, dette difformità, dell'unità immobiliare ai fini catastali, si segnale la mancata indicazione e la chiusura di un vano con tramezzi per ricavarne un vano serbatoio idrico rendono necessaria la regolarizzazione catastale della stessa mediante redazione di apposita pratica **DOCFA** per variazione catastale, con una spesa complessiva presunta che, limitatamente all'unità immobiliare in parola, viene forfettariamente quantificata in € **700,00**.



ESPROPRIAZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE N.82/2023
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. -

Data presentazione: 26/11/1998 - Data: 20/02/2024 - n. T401403 - Richiedente: PZZDNL69M29D612S

MODULARO F. rig. cand. 007	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)	MOD. BN (CEU) LIRE 800
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>NARO</u> via <u>SAN GIULIANO</u> civ. 1-2		
PIANTA PIANO TERRA		
		
Caricato e Firmato il 20/02/2024 - Comune di NARO(F843) - < Foglio 64 - Particella 1764 - Subalterra 7 > TA. SA. GIULIANO n. 1,2 Piano T.		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Consente in variazione <input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione: 26/11/1998 - Data: 20/02/2024 Totale gh. cat. 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato catastale: 240x320 n. 1764 sub 7	Compilato dal GEOM. GIUSEPPE SPITALERI (Prov. Agrigento e cat.) C.F. SPT. GPP F59R06 C342Y Nome di uso ed. GEOMETRI della provincia di AGRIGENTO data <u>22/11/98</u> Firma <u>[Signature]</u>	 26 NOV. 1998 26 NOV. 1998

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
 Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it



ESPROPRIAZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE N.82/2023
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. -

Data presentazione: 05/08/1993 - Data: 20/02/2024 - n. T401402 - Richiedente: PZZDNL69M29D612S

MODULARIO F. 10/2014 697

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 Lire 200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NARO Via CORVILE VIB. S. GIULIANO
 in FRANZAFRANCO (CONGIUGLIUM REGIME AL CANTONAME LEGALE)
 Ditta FRANZAFRANCO (C.F. 01540240282) (C.F. 01540240282) (C.F. 01540240282)
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esitoriale di AGRIGENTO

Planimetria in scala di riduzione

ESISTE PIANO PRIMO - m. q. 2,80

Planimetria in scala di riduzione

ESISTE PIANO SECONDO - m. q. 2,80

0356294

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	PROF. N°	FOGLIO	PARTE	COMPILATO DA	DATA
		64	62	GEOM. GIUSEPPE SPITALERI (Firma, nome e cognome del tecnico) C.F. 55107550862	22-02-1993

Completato dal GEOM. GIUSEPPE SPITALERI
 (Firma, nome e cognome del tecnico)
 C.F. 55107550862
 Esortato all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di AGRIGENTO
 Data 22-02-1993
 Firmato

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2024 - Comune di NARO (CF 01540282) - < Foglio 64 - Particella 1764 - Subalterno 6 >
 VIA SAN GIULIANO Piano 1 - 2

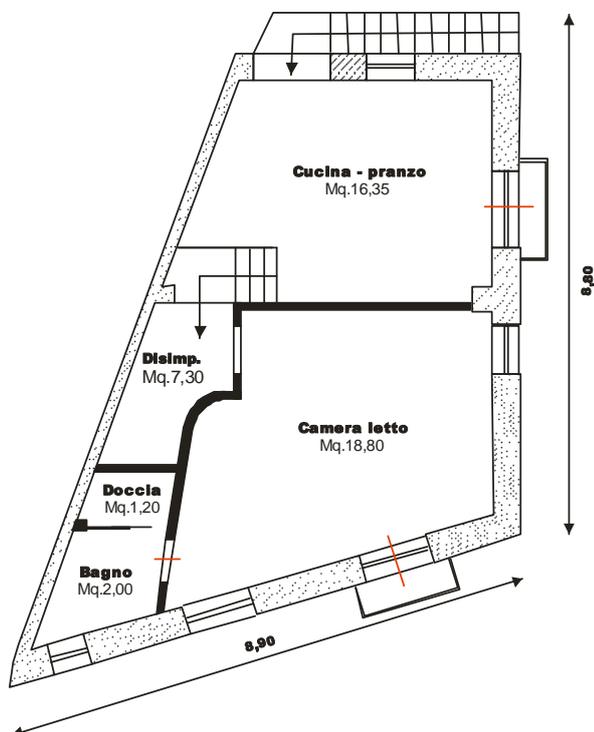
Ultima planimetria in atto

Data presentazione: 05/08/1993 - Data: 20/02/2024 - n. T401402 - Richiedente: PZZDNL69M29D612S
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
 Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 82/23

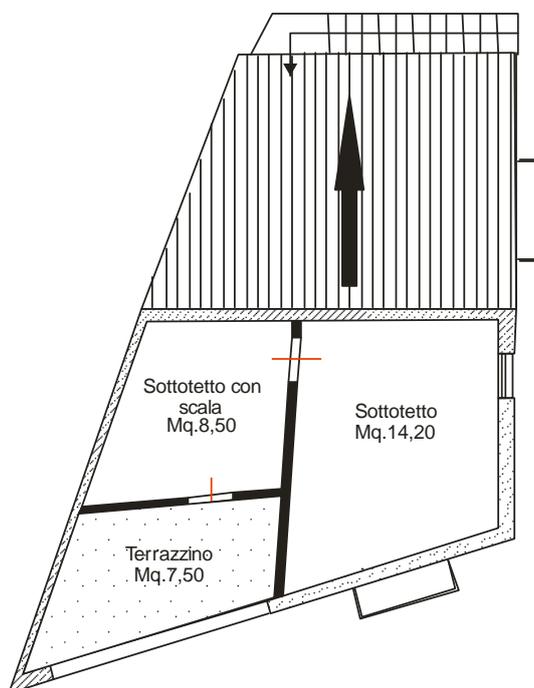


Pianta Appartamento Stato Attuale

Sito in Naro Via San Giuliano 1,2,5 al foglio 64
part. 1764 sub/6

Pianta piano primo piano secondo

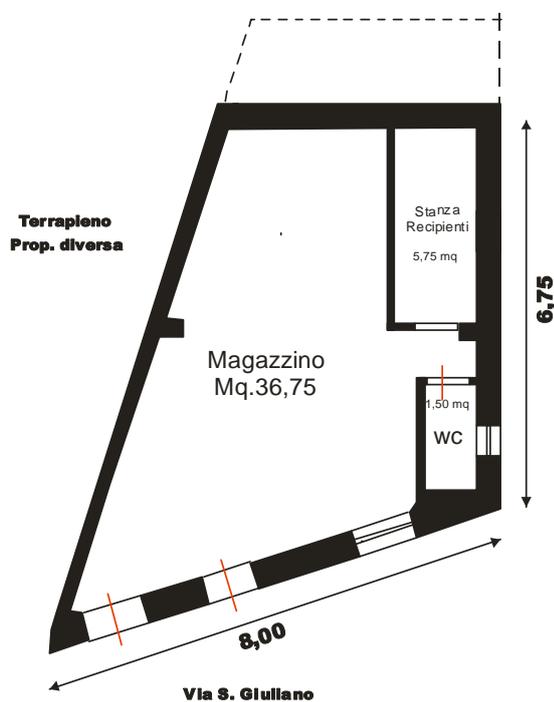
Superficie lorda mq.78,00
Superficie netta mq.75,00



Scala 1/100



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 82/23



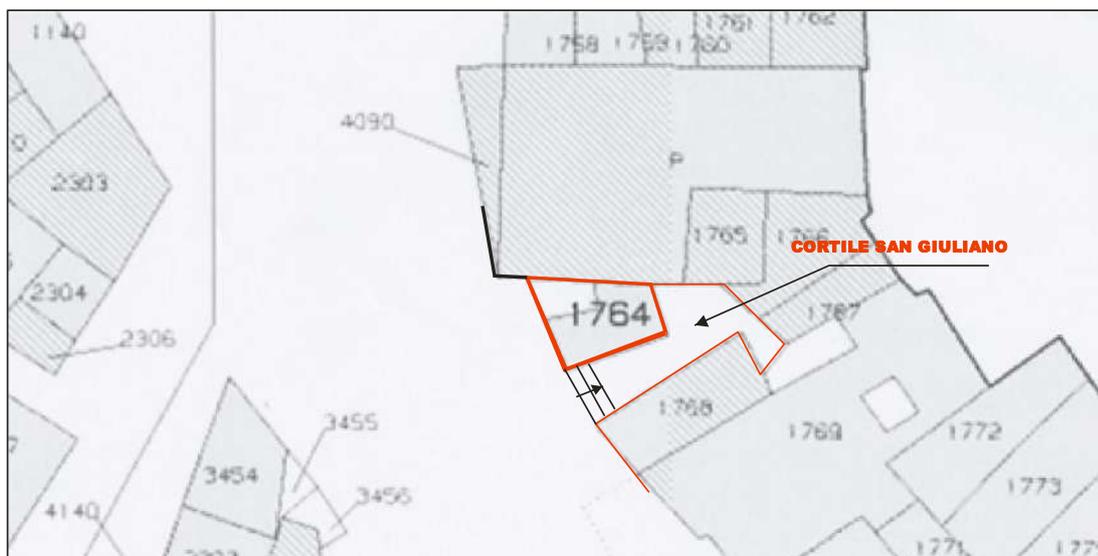
**Cortile
S. Giuliano**

Pianta Magazzino Stato Attuale

Sito in Naro Via San Giuliano 1,2,5 al foglio 64
part. 1764 sub/7 C/2

Pianta piano piano terra

Superficie lorda mq.54,00
Superficie netta mq.44,00



Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato manutentivo dell'appartamento sub /6 è da considerarsi MEDIOCRE

Si farà riferimento alla seguente tabella:

	Stato Ottimo	Stato Buono	Stato Mediocre	Stato Pessimo
<i>Unità immobiliare nuova, Recentissima o ristrutturata</i>				
<i>Unità immobiliare 1-20 anni</i>				
<i>Unità immobiliare 21-40 anni</i>			X	
<i>Unità immobiliare oltre 40 anni</i>				

Tabella riepilogativa stato conservativo Elementi costitutivi dell'unità immobiliare sub/6

	SCADENTE	NON SCADENTE
<i>Pavimenti</i>		X
<i>Pareti e soffitti</i>		X
<i>Infissi esterni</i>	X	
<i>Infissi interni</i>		X
<i>Impianto elettrico</i>	X	
<i>Impianto idrico-sanitario e servizi igienici</i>		X
<i>Impianto termico</i>	X	



ESPROPRIAZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE N.82/2023
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. -

Valutazione delle superfici dell'unita immobiliare **APPARTAMENTO SUB/6**

piano primo

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>	<i>Coeff. di equiv.</i>	<i>Parametro</i>	<i>Val. equiv.</i>
Ingresso-cucina	Sup.	16,35	1,00	Sup.	16,35
	Commerciale			equivalente	
Disimpegno	Sup.	7,30	1,00	Sup.	7,30
	Commerciale			equivalente	
Camera letto	Sup.	18,80	1,00	Sup.	18,80
	Commerciale			equivalente	
Bagno	Sup.	2,00	1,00	Sup.	2,00
	Commerciale			equivalente	
Doccia	Sup.	1,20	1,00	Sup.	1,20
	Commerciale			equivalente	
<i>Balcone cortile</i>	Sup.	0,64	0,25	Sup.	0,16
	Commerciale			equivalente	
<i>Balcone sulla Via San Giuliano</i>	Sup.	0,80	0,25	Sup.	0,20
	Commerciale			equivalente	

Superficie reale netta mq. 46,00

Valutazione delle superfici dell'unita immobiliare **piano secondo SUB/6**

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>	<i>Coeff. di equiv.</i>	<i>Parametro</i>	<i>Val. equiv.</i>
Sottotetto 1	Sup. Commerciale	8,60	1,00	Sup. equivalente	8,60
Sottotetto 2	Sup. Commerciale	14,50	1,00	Sup. equivalente	14,50
Terrazzino	Sup. Commerciale	5,90	1,00	Sup. equivalente	5,90

Superficie reale netta mq. 29,00



ESPROPRIAZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE N.82/2023
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. -

Valutazione delle superfici dell'unita immobiliare Magazzino C/2 piano terra
SUB/7

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>	<i>Coeff. di equiv.</i>	<i>Parametro</i>	<i>Val. equiv.</i>
Stanza	Sup. Commerciale	36,75	1,00	Sup. equivalente	36,75
Stanza recipienti	Sup. Commerciale	6,35	1,00	Sup. equivalente	6,35
Wc	Sup. Commerciale	1,50	1,00	Sup. equivalente	1,50

Superficie reale netta mq. 44,00



Foto rappresentative del bene pignorato appartamento

Foto 1 ingresso-cucina

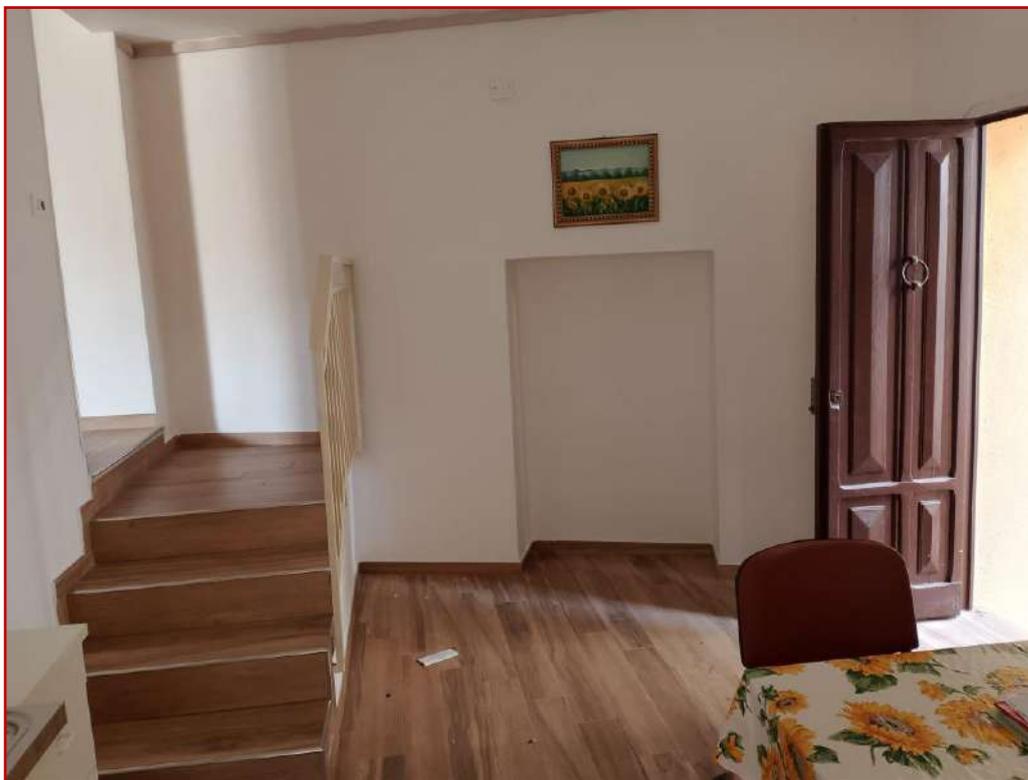


Foto 2 scaletta di collegamento tra la cucina e la zona notte



Foto 3 camera da letto

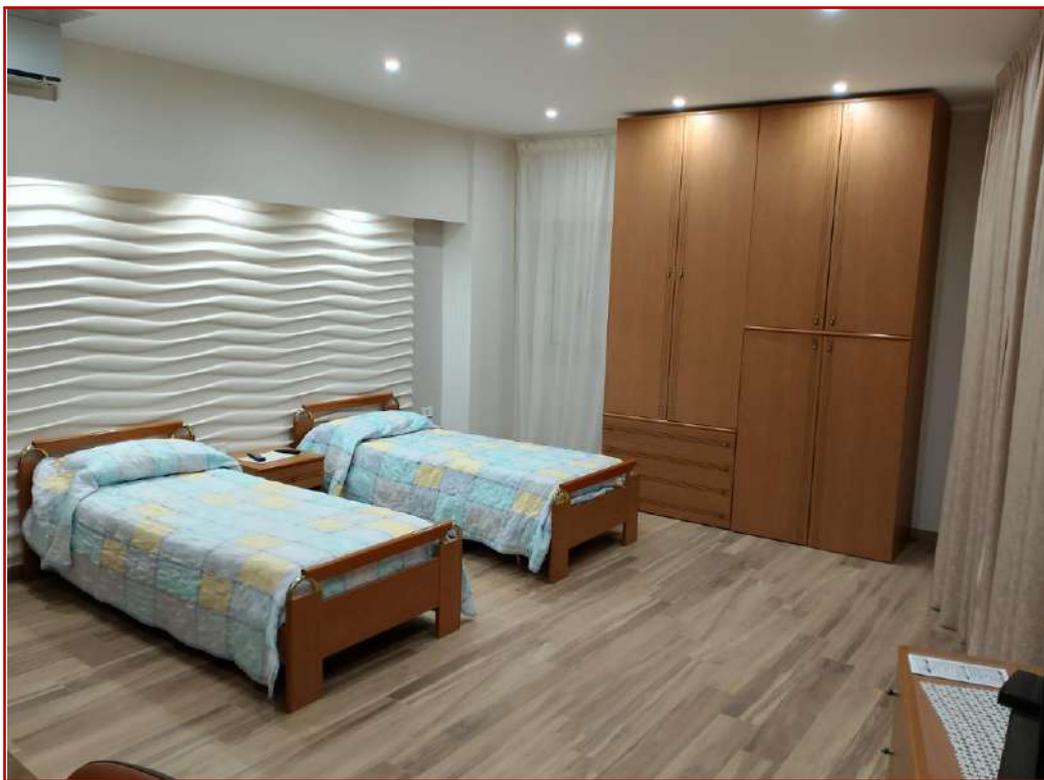


Foto 4 camera da letto con bagno in camera

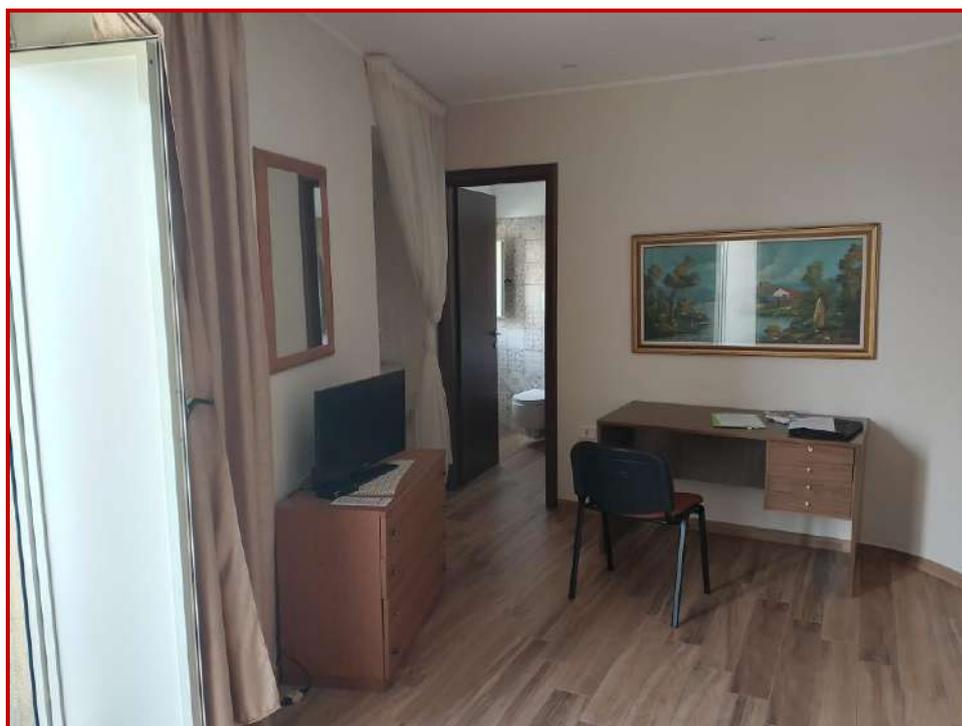


Foto 5 bagno



Foto 6 doccia



Foto rappresentative del bene pignorato magazzino/deposito

LOCALE MAGAZZINO



ESPROPRIAZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE N.82/2023
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. -



Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unita immobiliare risulta priva di attestato di certificazione prestazione energetica.

Pertanto, in ossequio al mandato ricevuto, non essendo regolarmente iscritto nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici della Regione.

Il sottoscritto C.T.U. **Arch: Daniele Piazza** da incarico a **Ing. Davide Domenico Savio Capobianco**

iscritto all'ordine degli ingegneri degli Ingegneri di Agrigento - A190 di redigere quanto sopra descritto e sarà inviato in un secondo tempo

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima

In questa perizia il sottoscritto **CTU** stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili.

Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato.

Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con



similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (**euro/mq**) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.

Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

$$VM = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale;
- b) Valore unitario
- c) Stima dei coefficienti di differenziazione
- d) Calcolo del valore reale.

Fonti di informazione

indagini presso agenzie immobiliari, personale conoscenza del mercato, quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Provincia: AGRIGENTO



ESPROPRIAZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE N.82/2023
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. -

Comune: NARO

Fascia/zona: Centrale/V.EMAN-V.DANTE-P.ZZA GARIBALDI-ARCHEO/CA-CANNIZZARO-LUCCHESI--CELSO-SPECCHII -PIAVE-TEATRO VECCHIO-DIAZ-COMPARATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

La banca **OMI** dell'Agencia delle entrate per gli immobili tipo abitazioni civili stato conservativo normale, esprime una forbice di valori che va da un minimo di € 370 al mq ad un massimo di € 550 al mq

Valutazione del bene appartamento

A partire dalle suddette indagini di mercato ed in considerazione di tutte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, della sua vetusta, della distribuzione interna, delle caratteristiche costruttive generali e del suo stato di conservazione e manutenzione, fatte le necessarie considerazioni con particolare riferimento all'attuale andamento generale del mercato immobiliare per immobili simili nel

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	370	550	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	240	360	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	200	280	L	1	1,5	L



Comune di Naro 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 di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, per ogni mq. di superficie commerciale, risulta pari alla media ponderale di **460,00€/mq.**

La superficie commerciale complessiva è di:

$$78,00 \text{ mq} \times 460,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.880,00$$

che rappresenta il valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

- Valore corpo:	€ 35.880,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 35.880,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 35.880,00

Valutazione del bene magazzino-deposito

La banca **OMI** dell'Agenzia delle entrate per gli immobili tipo magazzini civili stato conservativo normale, esprime una forbice di valori che va da un minimo di € 250 al mq ad un massimo di € 450 al mq

In considerazione dei parametri sopracitati si assume un valore medio di **340 €/mq**, ricavato dalla media matematica dei valori espressi dalle e la banca dati OMI.

$$\text{PU prezzo unitario del lotto} = \text{340 €/mq}$$

Si determina così il **valore venale (VV)** del bene moltiplicato il PU per i mq del magazzino



ESPROPRIAZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE N.82/2023
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. -

$$VV = PU \times SUP = 54,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 340,00 = \underline{\underline{\text{€ } 18.360,00}}$$

Cv 10% = Coefficiente di vetustà in considerazione dello stato conservativo dell'immobile € 1.836,00

Valore venale finale = VV - Cv = € 18.360,00 - 1.836,00 = € 16.524,00

- Valore corpo:	€ 16.524,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore coefficiente vetustà:	€ -1.836,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 16.524,00

Tabella sintetica

LOTTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	RIDUZIONE E 10%	PREZZO A BASE D'ASTA
1	Appartamento residenziale 1° e 2° piano Via San Giuliano 5 Agrigento – Naro (AG)	78,00 mq	€ 35.880,00	€ 3.588,00	€ 32.292,00
2	Magazzino deposito piano terra, 1, e 2 Via San Giuliano Agrigento – Naro (AG)	54,00 mq	€ 18.360,00	€ 1.836,00	€ 16.524,00
			€ 54.240,00	€ 5.424,00	€ 48.816,00



 **Adeguamento e correzione della stima**

Riduzione del valore del **10%** 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: _____ € **5.424,00**
Spese tecniche di regolarizzazione delle difformità catastali: _____ € **700,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

 **PREZZO A BASE D'ASTA del lotto**

Il Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova risulta pari a carico della procedura: € **48.116,00**

Si determina un valore arrotondato per difetto

Conclusioni

Dai dati in possesso allo scrivente e dalla valutazione complessiva fatta sui beni oggetto di esecuzione, si stima che:

Il valore dell'**Appartamento** è il valore del **Magazzino**

I cespiti pignorati sono della sola proprietà degli esecutati, pertanto non vi è la presenza di quote indivise.

€ 48.000,00



Il sottoscritto **CTU Arch. Daniele Piazza** ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 37 pagine più allegati, oltre ad essere inviata tramite E-mail agli esecutati (così come da loro richiesto) ed a mezzo PEC al legale rappresentante del creditore procedente, viene depositata in Cancelleria.

CON OSSERVANZA.

CANICATTÌ, 18/05/2024

IL C.T.U.
ARCH. DANIELE PIAZZA

