

Dott. Filippo MACCARI
92100 - AGRIGENTO (AG)
PEC: f.maccari@epap.conafpec.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Agrigento

procedura n. 143/2018

Promotore: BANCA SAN FRANCESCO CREDITO COOPERATIVO
Debitore: Dati Oscurati

Perizia per pubblicità
Lotto 2

Agrigento, 14 novembre 2023

Dott. Filippo MACCARI

Sommario

RIEPILOGO	2
1. PREMESSE.....	3
1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO.....	3
3. VALUTAZIONE LOTTI	4
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	4
3.2 RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	5
3.3 SOPRALLUOGHI	5
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	5
3.5 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	5
3.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	6
3.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	6
3.8 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	6
3.9 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	8
4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTO STIMA	9
4.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»	10
5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VALORE DI VENDITA	12
6. DOCUMENTI ALLEGATI.....	13

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Canicatti (AG).

CONSULENTE TECNICO

- Dott. Filippo MACCARI, nato a Agrigento (AG) il giorno 25 novembre 1977, codice fiscale MCC FPP 77S25 A089Z, con studio in Agrigento (AG), iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Agrigento al n. 496.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite l'uso di diverse metodologie distinte tra fabbricati e terreni meglio definiti negli appositi paragrafi:

- per i fabbricati verrà utilizzata la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi;
- per il terreni verrà utilizzata la metodologia di analisi sintetico comparativa se necessario ponderata su eventuale stima per analisi statistica (non presenti per il lotto 2).

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data , il sottoscritto **Dott. Filippo MACCARI**, con studio in Agrigento (AG), iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Agrigento al n. 496, a seguito di nomina accettata in data attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Canicattì (AG) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

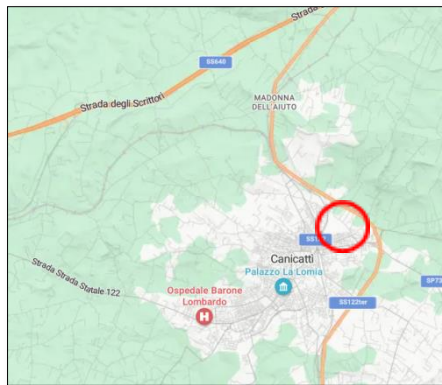
2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO

DESCRIZIONE SOMMARIA

Gli immobili di cui al lotto 2 costituiscono n. 1 fabbricati:

- fabbricato al foglio 45 particella 898 sub. 6 della superficie commerciale di 104,18 mq;

Il fabbricato si presenta in buone condizioni, posto al piano terra di un edificio e su fronte strada, catastalmente è destinato ad uso Magazzino. Nei fatti se ne fa un uso differente e differenziato in parte a esposizione di prodotti per feste e battesimi e in parte tramite una separazione interna come circolo, le rifiniture sono adeguate e superiori alla media, ma non di pregio storico e artistico, e sommariamente risalenti alla costruzione dell'immobile.



Descrizione della zona:

Il bene di cui al sub 6 è ubicato in area periferica dal centro della città di Canicattì e in prossimità della SS 122 ter in via Portella delle ginestre al n 23, le zone limitrofe sono aree periferiche del comune comunque adibite ad uso residenziale. Il traffico nella zona non è sostenuto e i parcheggi nella zona sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi vari(sotto/nella/sopra la media):

- Parcheggi: sopra la media
- Collegamenti stradali: nella media
- Negozi al dettaglio nel circondario: sotto la media

Collegamenti (sotto/nella/sopra la media o scarso/buono/ottimo):

- Autobus: sotto la media

Qualità e rating interno dell'immobile (sotto/nella/sopra la media o scarso/buono/ottimo):

- Livello di piano: nella media

- Esposizione: ottimo

- Luminosità: ottimo

- Panoramicità: buono

- Impianti tecnici: nella media

- Stato di manutenzione generale: sopra la media

- Servizi: nella media

3. VALUTAZIONE LOTTI

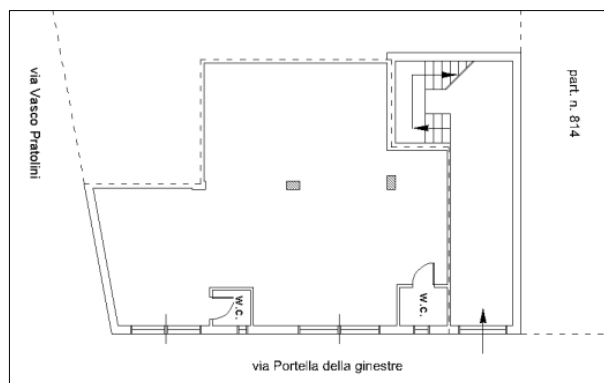
LOTTO 2

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Laboratorio sito in Comune di Canicattì (AG), VIA PORTELLA DELLE GINESTRE n. 19 e 21, piano Terra, censito al foglio 45, particella 898 sub. 6, cat. C/3, rendita € 609,83.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.



Descrizione dell'immobile e confini: L'immobile è nei fatti separato in due unità individuate rispettivamente al civico n.19 e al civico n.21 in via via Portella delle ginestre. Gli ambienti separati sono destinati ad uso differente, al civico 19 è presente un circolo al civico 21 è presente un locale di deposito e esposizione di articoli da regalo quali bomboniere e affini. Entrambi gli ambienti ricavati da un unico sub, si presentano in uno buono stato di conservazione, e con accesso differenziato, al locale di cui civico 19 si accede tramite saracinesca oltre il quale vi sono degli infissi in alluminio con vetrate e porta vetrata, al civico 21 si accede tramite grande portone in ferro. Entrambi gli ambienti sono provvisti di locali WC, quindi impianto elettrico e idrico.

Il locale di cui al civico 21 è sua volta ulteriormente suddiviso in ambienti, uno spazio espositivo uno studio ricavato con elementi divisorii in alluminio e vetro e un piccolo ripostiglio ricavato in attiguità con il locale WC.



Confini:

a sud si affaccia su fronte strada sulla via Vasco Pratolini, a ovest con sub 1 stesso foglio e particella, a nord con la part. 814, a est si affaccia su fronte strada, via Portella delle ginestra.

Stato di conservazione e manutenzione: Il magazzino si trova in uno stato di conservazione normale (in una scala definita da scarso, normale e buono).

Impianti tecnologici: Impianto elettrico.

Impianto idrico annesso ai locali WC

Finiture: Essendo un magazzino non rilevano finiture da menzionare oltre la presenza di intonaco e pittura nelle pareti.

3.2 RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 104,18 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 71.723,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 2 settembre 2021 (allegato A.1).

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

L'immobile benché usato saltuariamente ed in modo diverso nei due ambienti ricavati, non risulta occupato in modo permanente. Il possesso si ottiene in virtù di atto di compravendita. Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO, repertorio 65740/21218 del 23/09/2005, Registro Particolare 18035 Registro Generale 27352 (si veda allegati). (allegato B.1)

3.5 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- nota di trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Canicattì in data 21 aprile 2010, repertorio 74101/26213, registrato a Ufficio Provinciale di AGRIGENTO in data 12 maggio 2010 al n. 12, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO in data 12 maggio 2010 al n. Rg 11427 Rp 8791 (allegato G.1)

3.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento , registrato a Ufficio Provinciale di AGRIGENTO in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO in data 6 giugno 2018 al n. Rg 8541 Rp 7130 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Atto giudiziario.

Nota di trascrizione Rg 8541 Rp 7130 (allegato C.1)

3.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Ispezione ipotecaria del 6.4.2021-Elenco Formalità (allegato H.1)

3.8 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione in sanatoria 326/2003 n. 303/09 del 18 settembre 2009. Gli attuali civici a cui fa riferimento la particella sono n.19 e 21 di via Portella della ginestre, rispetto a quanto indicato alla concessione edilizia che riporta il civico n.23. (allegato D.1)
- Certificato di destinazione urbanistica, prot. 14701 del 8 aprile 2021. Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che:
 - la particella sita in Canicattì, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio - Servizi Catastali - Catasto Terreni, al foglio di mappa 45 mappale 898, sulle tavole del citato Piano Regolatore Generale, ricade, fatte salve le variazioni dovute alle oggettive e diffuse incongruenze planimetriche presenti tra le varie cartografie, mappe catastali e dei vari strumenti urbanistici, ricade in zona "Br" (Aree di riqualificazione) all'interno del P.P.d.R. "Cimitero-Cuba-Folche", ed in particolare, porzione su viabilità esistente e porzione su area di sedime di fabbricato, oggetto di concessione edilizia in condono n. 303/2009 giusta pratica n. 2195/1986 ai sensi della L. n. 47/85.
 - Il terreno rientra tra le componenti geomorfologiche (art. 1 1 delle N.d.A.) del citato Piano Paesaggistico, restando salva l'osservanza delle norme, eventuali altre componenti e prescrizioni ed indirizzi programmatici e pianificatori previsti dal medesimo Piano.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

- zona "Br" (Aree di riqualificazione): Si rimanda a quanto specificatamente previsto nell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione relative alla Variante Generale al P.R.G.;
- Piano Paesaggistico degli Ambiti 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15 ricadenti nella Provincia di Agrigento»: Si rimanda al medesimo Piano. (allegato D.2)
- Pratica Edilizia-Elaborati grafici. Elaborati grafici riferiti alla concessione edilizia 303_09 Immobili Via P. delle Ginestre, definiscono lo stato progettuale. (allegato D.3)

SITUAZIONE URBANISTICA

Piano Regolatore Generale

Piano Regolatore Generale (variante generale), adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 5-6 luglio 2002, n. 41 e approvato con Decreto Dirigenziale dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica n. 259 del 15.3.2006 con prescrizioni, i cui Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione sono stati modificati con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 12.2.2008 e n. 13 del 18.3.2008, esecutivi giusta Determinazione Dirigenziale n. 182 del 6.5.2010. Inoltre il R.E. e le N.T.A. sono stati modificati con Deliberazioni Consiliari n. 66 del 30.11.2018, n. 56 del 23.7.2019 e ti. 29 del 29.6.2020, esecutive giusta, tra l'altro, nota del citato Assessorato prot. n. 5424 del 20.03.2019 e nota Sindacale prot. n. 22399 del 27.5.2019.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato E.1)

Visure catastali:

- Visura storica (allegato E.2)

Planimetrie:

- Planimetria catastale (allegato E.3)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino disposizione interna (rimozione opere divisorie): € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Riferito a Separazione dell'immobile in due unità..

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Si veda conformità edilizia: € 0,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Riferito a difformità rispetto allo stato di fatto..

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione che segue quella edilizia, si veda conformità edilizia.: € 0,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Regolarizzazione mediante ripristino disposizione interna (rimozione opere divisorie), spese calcolate in conformità edilizia.

Stato autorizzato: Concessione in sanatoria 326/2003

Riferito a Mancata conformità edilizia.

3.9 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTO STIMA

TIPOLOGIA DI STIMA

perizia di stima analitica

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata ricorrendo a più metodologie di analisi. Non potendo reperire molte fonti attendibili afferenti al mercato e direttamente su di esso per le difficoltà oggettive nella ricerca di compravendite che diano in modo esaustivo e oggettivo un parametro da considerare univoco nella stima si farà riferimento a due metodologie che prevedono: :

- a) metodo della stima per analisi sintetica comparativa, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, utilizzando la metodologia il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che "prevede" la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati e parametri edilizi certi.

Con la Norma UNI 11612:2015 -Stima del valore di mercato degli immobili, che "definisce procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento" (che rimane il metodo da privilegiare), viene introdotta in Italia la possibilità di utilizzare gli asking price (prezzi di offerta rilevati dagli annunci di vendita). La metodologia MCA sarà utilizzata con gli asking price (valori degli annunci), ove non sia possibile reperire dati di vendita certi.

- b) b. metodo di stima per analisi statistica; attraverso l'uso di fonti ufficiali di dati statistici che esistono in Italia (OMI), se pur con alcuni limiti.

PROCEDIMENTO DI STIMA E SVILUPPO

In tal caso, il procedimento di valutazione economica, si effettuerà prendendo in esame:

1. sia i valori degli annunci valutati con il metodo MCA, se pur con il limite che essi sono spesso valori che si prestano a contrattazione al ribasso, ma con il grande vantaggio di conoscere le caratteristiche degli immobili tali da poter essere parametrizzati e utilizzati nel metodo MCA;
2. sia facendo riferimento ai valori noti dichiarati nell'OMI, che forniscono un dato medio con osservazioni semestrali, per zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, con un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro a metro quadro, mediando i valori rilevati;
3. sia attraverso la rilevazione diretta con la consultazione delle agenzie immobiliari della zona.

I valori ricavati, saranno a loro volta elaborati ricorrendo alle metodologie statistiche (media ponderata), al fine di ricavare un dato, valore di mercato (OMV), il più oggettivo possibile, il quale, se necessario, sarà opportunamente diminuito e deprezzato per tenere in considerazione del grado di vetustà e di cattiva conservazione della struttura, nonché per considerare la presenza di controsoffittature, solai, pavimenti o altro, da rifare e quindi da considerare come costi da detrarre al valore stimato.

Partendo la valore OMV, sarà ottenuto il valore di vendita giudiziaria (FJV) , considerando:

- riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente;
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.

4.1 SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: CANICATTÌ (AG)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 45, num. 898, sub. 6

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	104,18	100%	104,18
Superficie commerciale totale, m²			104,18

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Comodo Magazzino a piano terra zona V.le Carlo Alberto a Canicattì di circa 120 mq. Piano terra, con accesso disabili, 1 bagno
COMPARABLE 2:	Vendita magazzino con destinazione d'uso commerciale C/1, di 40 mq circa, adibito a parrucchieria, al momento, con ambiente unico, bagno, anti-bagno e ripostiglio. Rifinito e pronto subito ad un'attività.
COMPARABLE 3:	Magazzino commerciale accanto agli uffici comunali, esteso 60 metri quadrati circa, sito in una delle vie più popolari di Canicattì, che dà accesso alla centralissima Piazza IV Novembre. Il magazzino consta di una zona vendita di 45 metri quadrati, con area ufficio/servizio di 10 mq. l'altezza del magazzino risulta superiore ai 4 metri. nella parte opposta all'entrata sono presenti n. 2 finestre apribili.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	60.000	45.000	60.000	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	120,00	40,00	60,00	104,18
Prezzo unitario a m ²	500	1.125	1.000	
Differenziale	-15,82	64,18	44,18	
Prezzo marginale	500	500	500	
Prezzo della caratteristica	-7.910	32.090	22.090	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Scadente	Buono	Buono	Buono
Valore numerico	1	3	3	3
Differenziale	2	0	0	
Valore percentuale	7,00	7,00	7,00	
Prezzo marginale	4.200	3.150	4.200	
Prezzo della caratteristica	8.400			
RISULTATI				
Prezzo corretto medio	73.223	73.223	73.223	

Tribunale di Agrigento
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
NRGE 143/2018

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 702,85
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 76.838,58
Valore OMI:	€ 45.760,00
Valore stimato:	€ 73.222,91 = € 702,85 x m ² 104,18
Valore stimato arrotondato:	€ 73.223,00

VALORE STIMATO € 73.223,00 <i>(euro settantatremiladuecentoventitre/00)</i>

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VALORE DI VENDITA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite l'uso di diverse metodologie distinte tra fabbricati e terreni meglio definiti negli appositi paragrafi:

- per i fabbricati verrà utilizzata la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi;
- per il terreni verrà utilizzata la metodologia di analisi sintetico comparativa se necessario ponderata su eventuale stima per analisi statistica (non presenti per il lotto 2).

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota:	Non necessario
Valore immobili stimato arrotondato:	€ 73.223,00
Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 1.500,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 71.723,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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:	€ 10.758,45
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 60.964,55

6. DOCUMENTI ALLEGATI

A - Sopralluoghi e rilievi

B - Stati di possesso del bene

C - Formalità vincoli e oneri

D - Situazione urbanistica

E - Situazione ipocatastale

F - Giudizi di conformità

G - Atti di provenienza

H - Altra documentazione

I - Documentazione fotografica