

AS

Arch. Dino Serra

Ordine degli Architetti di Agrigento Sez. A n. 976

Via Enrico Toti n. 85, Canicattì (AG) - Tel 0922/83356 dino.serra@archiviotpcc.it



PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 1

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56 / 2020 Gen. Rep.

BARCLAYS BANK PLC
Avv. Raffaella Greco

contro

"SOGGETTO A" e "SOGGETTO B"

GIUDICE dell'ESECUZIONE
Dott. MATTEO DE NES

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tribunale di Agrigento

Iscrizione Albo C.T.U. n. A n. 691



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56 / 2020 R.G.

LOTTO N. 1

Creditore procedente

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Procuratrice Avv. Raffaella Greco – Domiciliatario Avv. Michele Cardella

nei confronti del

SOGGETTO “A”

E

SOGGETTO “B”



INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. <u>QUESITO N. 1:</u> IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3. <u>QUESITO N. 2:</u> ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	5
4. <u>QUESITO N. 3:</u> IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	9
5. <u>QUESITO N. 4:</u> STATO DI POSSESSO DEL BENE	10
6. <u>QUESITO N. 5:</u> PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	10
7. <u>QUESITO N. 6:</u> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	13
8. <u>QUESITO N. 7:</u> FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	15
9. <u>QUESITO N. 8:</u> VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	15
10 <u>QUESITO N. 9:</u> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	15
11 <u>QUESITO N. 10:</u> VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	15
12 <u>QUESITO N. 11:</u> FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	16
13 <u>QUESITO N. 12:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	16
14 <u>QUESITO N. 13:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	21



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56 / 2020 R.G.E.

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 1

INTRODUZIONE

Con decreto del 28/12/2021 il Giudice dott.ssa Rossaa Musumeci nominava il sottoscritto Arch. Dino Serra esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 56 / 2020 R.G.E. promossa dal creditore procedente "BARCLAYS BANK IRELAND PLC." per procedere con le operazioni di stima dei seguenti cespiti immobiliari ipotecati delle ditte debtrici **SOGGETTO "A"** e **SOGGETTO ""**:

- **CESPITE N. 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Porto Empedocle (AG) Via Abram Lincoln n. 71, censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 25 Part. 1860 Sub 63** Piano Secondo;
- **CESPITE N. 2: AUTORIMESSA** sita nel Comune di Porto Empedocle (AG) Via Abram Lincoln n. 71, censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 25 Part. 1860 Sub 20** Piano TerraSecondo.



**1. RISPOSTA QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI
ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO - LOTTO N. 1**

A) Diritti Reali Pignorati: Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è costituito da:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sito in Porto Empedocle (Agrigento) Via Abram Lincoln n. 1, composto da un Appartamento a Secondo Piano, con viste sui due lati liberi, con accesso da scala condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 121,68**. L'Appartamento a Secondo Piano, inoltre, dispone di due balconi, anteriore e posteriore, che sviluppano una superficie lorda complessiva di circa **mq 20,29**.

Il diritto reale della Piena proprietà, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta eseguita in forza dell'atto di acquisto in suo favore.

La titolarità sul bene alla ditta eseguita le deriva per averla acquisita con "Atto di Compravedita" stipulato in data 29/10/2009 rep. 33.319 racc. 13.482 rogito dal notaio Giuseppe Fanara, trascritto in Agrigento il 30/10/2009 ai NN. 27.473/21.463.

B) Bene Pignorato: Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sita al Secondo Piano, con accesso dalla corte di pertinenza del complesso edilizio, avente una superficie catastale di mq 121, censito al N.C.E.U. del comune di Porto Empedocle al Foglio 25 Part. 1860 Sub 63, Categoria A/2



Ortofoto stato dei luoghi: Porto Empedocle Via Abram Lincoln



C) Difformità Formali:

Non vi sono Difformità Formali rispetto al bene indicato nell'atto di Pignoramento.

D) FORMAZIONE LOTTO N. 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Porto Empedocle (Agrigento) Via Abram Lincoln n. 71, composto da un Appartamento a Secondo Piano, con accesso da scala condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **121,68**.

Identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 25 Particella 1860 Sub 63**, Secondo Piano, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 121, rendita Euro 433,82, registrato all'UTE visura n. T6314/2022, intestato al SOGGETTO "A" ed al SOGGETTO "B". Coerenze: con Corte 1 edificio, Part. 62 e Part. 64.

(Vedi "Estratto di Mappa Catastale" **ALLEGATO 2.1**, "Elaborato Planimetrico Catastale" **ALLEGATO 2.2**, "Visura Catastale Storica Immob. Foglio 25 Part. 1860 Sub 63" **ALLEGATO 2.3.1**, "Planimetria Catastale Appartamento 2°P Foglio 25 Part. 1860 Sub 63" **ALLEGATO 2.3.2**).

* * * * *

2. RISPOSTA QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE
MATERIALE BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 1

2.1. - Descrizione Immobile:

L'immobile oggetto di stima è un **Appartamento per civile abitazione** facente parte di un edificio composto da cinque elevazioni fuori terra, inserito in un complesso immobiliare composto da cinque edifici messi in linea. All'**Appartamento**, oggetto di stima, posto al 2° Piano si accede attraverso la scala condominiale.

La zona si è sviluppata nel ventesimo secolo nei pressi di un'area sviluppatasi ai margini dell'area delimitata dalle Ferrovie dello Stato, con traffico locale e caratterizzata da edilizia residenziale e da locali per attività produttive ed artigianali. L'immobile si inserisce in un contesto edilizio periferico, con edifici di recente realizzazione con, ancora, qualche edificio risalente al diciannovesimo secolo in stato di abbandono. La tipologia ricorrente è l'edificio multipiano, con destinazione prevalente residenziale, alcuni dei quali sono realizzati negli anni duemila. (Vedi "Ortofoto Porto Empedocle_Foto Aerea Via Aram Lincoln" **ALLEGATO 7.1**).

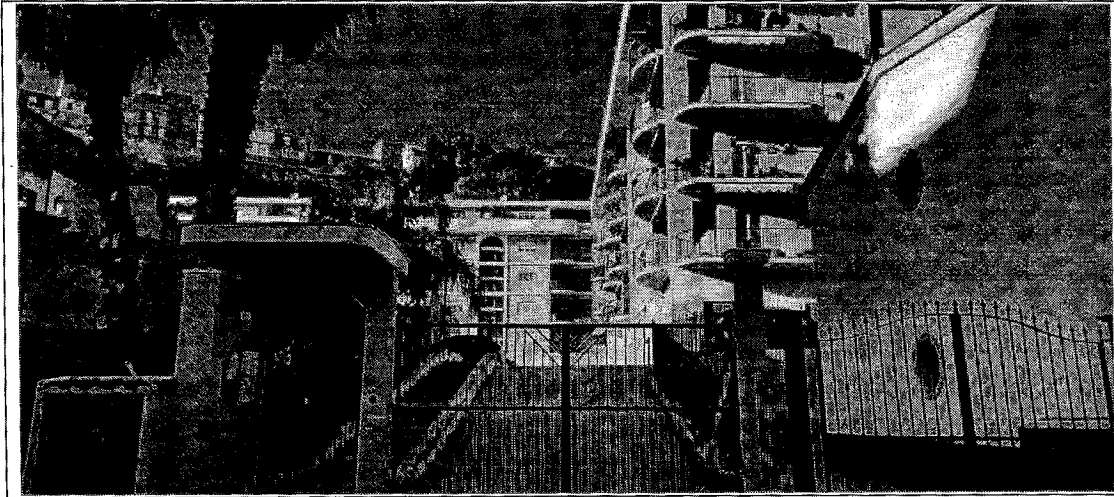
Caratteristiche zona: periferica residenziale con modesto traffico locale con parcheggi.



Servizi della zona: negozio al dettaglio, ristoranti/pizzerie, caserme, impianti sportivi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi sono Agrigento, attrazioni paesaggistiche: San Leone, attrazioni storiche: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3), ferrovia (0,5), superstrada (2).



Prospetto Laterale su Via Vespri Siciliani

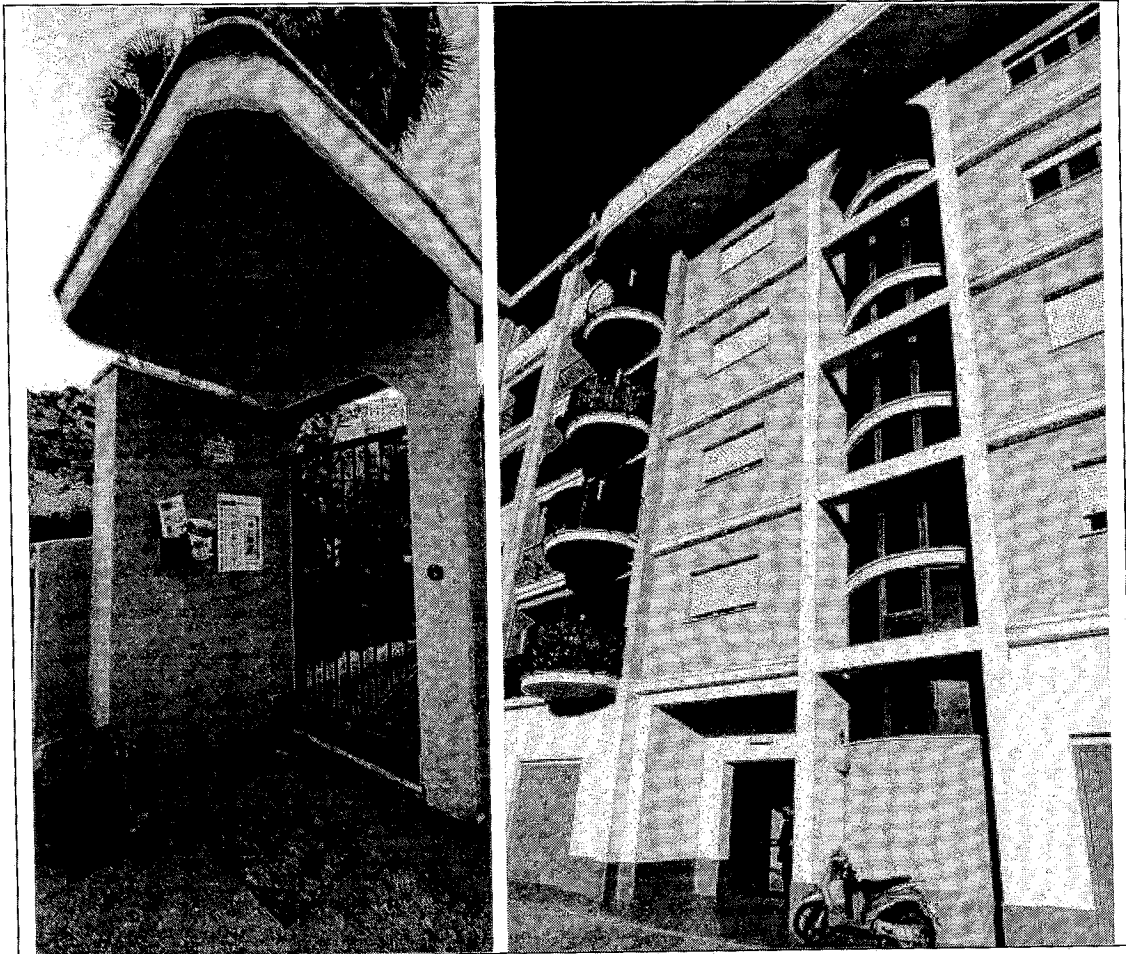


Foto Ingresso Complesso Residenziale e Scala Ingresso Appartamento 2° Piano



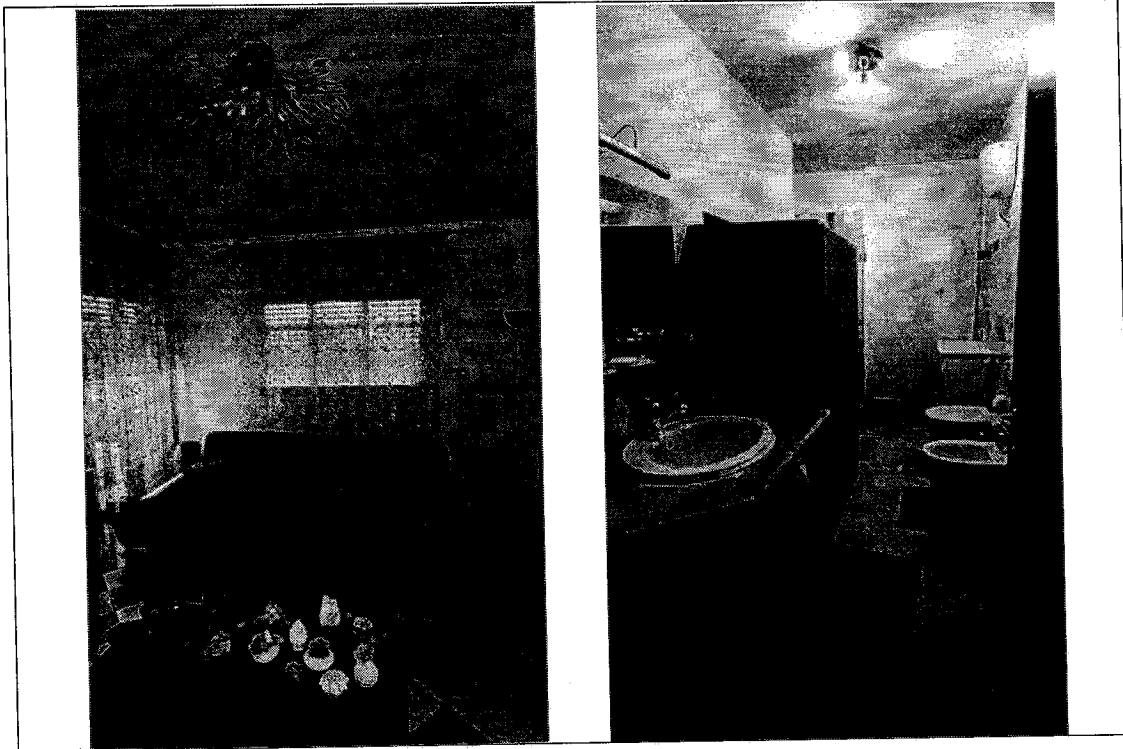


Foto Salone e WC Appartamento 2° Piano

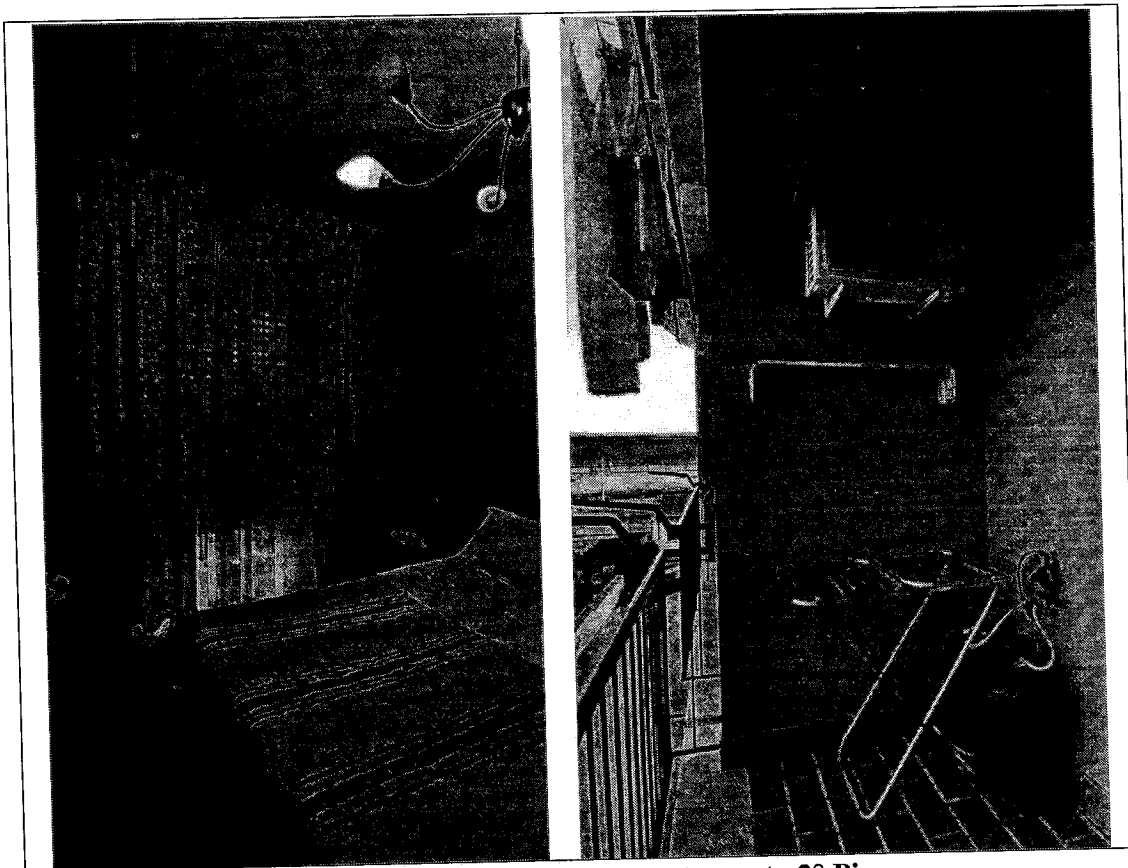
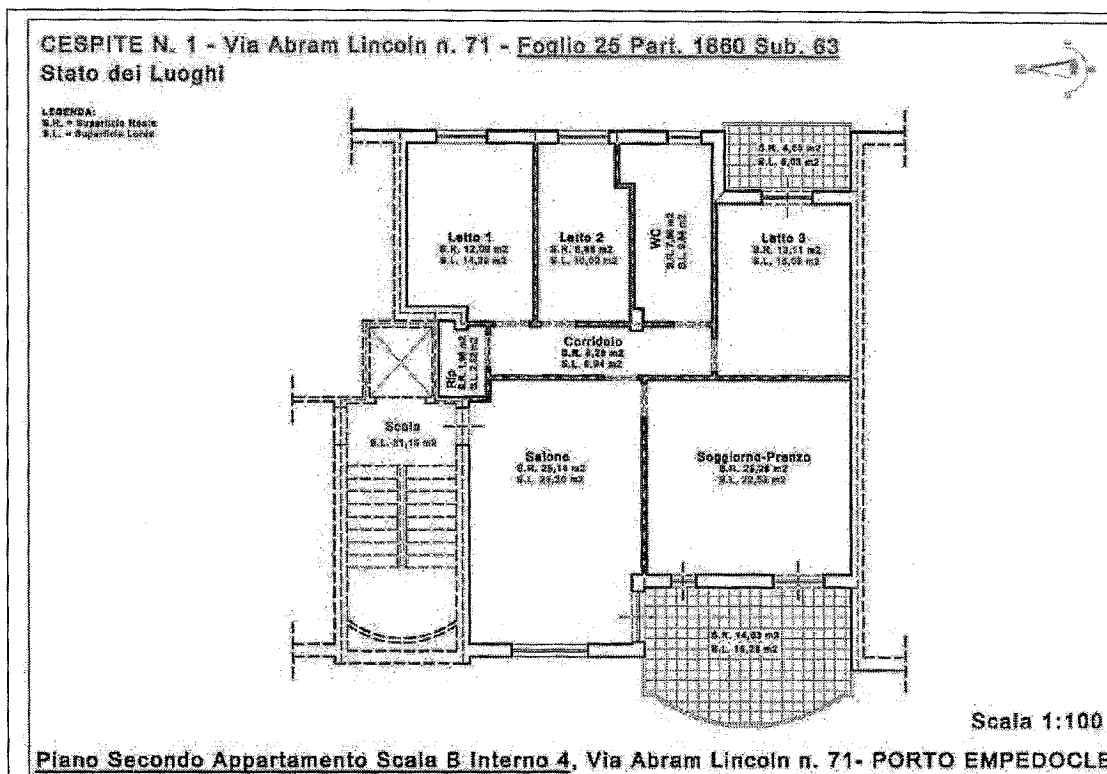


Foto Camera da Letto e Balcoe Posteriore Appartamento 2° Piano





Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'Appartamento 2° Piano

2.2. - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici impone, tra le altre, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla **Certificazione Energetica degli Edifici** introdotta come principio in Italia dalla Legge 10/91.

In Italia il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, ha disposto l'obbligo di dotare, gli edifici di nuova costruzione e quelli che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione, dell'«**Attestato di Prestazione Energetica**», prevedendo inoltre l'obbligo di allegare lo stesso agli atti di compravendita che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi.

Sulla base di apposite metodologie di calcolo, si è provveduto ad verificare ed attestare la prestazione e le caratteristiche energetiche dell'immobile *de-quo*, in modo da consentire all'acquirente una valutazione di confronto di tali caratteristiche rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge.

Applicando la metodologia di calcolo di riferimento nazionale, basata sulle norme tecniche UNI TS 11300, a seguito dei sopralluoghi effettuati in data **02/02/2022** si è provveduto all'elaborazione dei dati con apposito software, si è potuta definire la classe



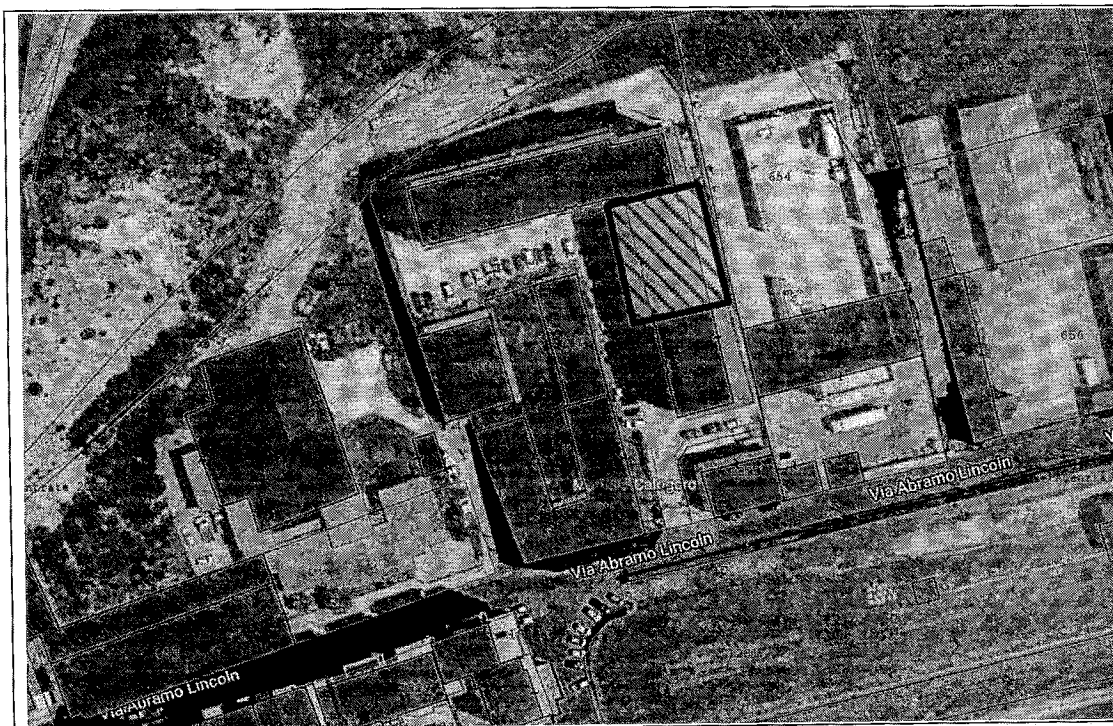
energetica globale di consumo dell'edificio e le sue emissioni di CO2, che è risultata di "Classe C". (Vedi "Attestazione di Prestazione Energetica Appartamento 2° Piano Foglio 25 Part. 1860 Sub. 63 Secondo Piano del 25.06.2022" **ALLEGATO 5.1**).

* * * * *

3. RISPOSTA QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N. 1

L'Appartamento, intestato ai SOGGETTI "A" e "B" in comunione legale dei beni, risulta identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 25 Particella 1860 Sub 63**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale mq 121, posto al Secondo Piano, rendita Euro 433,82, registrato all'UTE visura n. T6314/2022, intestato al SOGGETTO "A" ed al SOGGETTO "A". Coerenze: con Corte 1 edificio, Part. 62 e Part. 64.

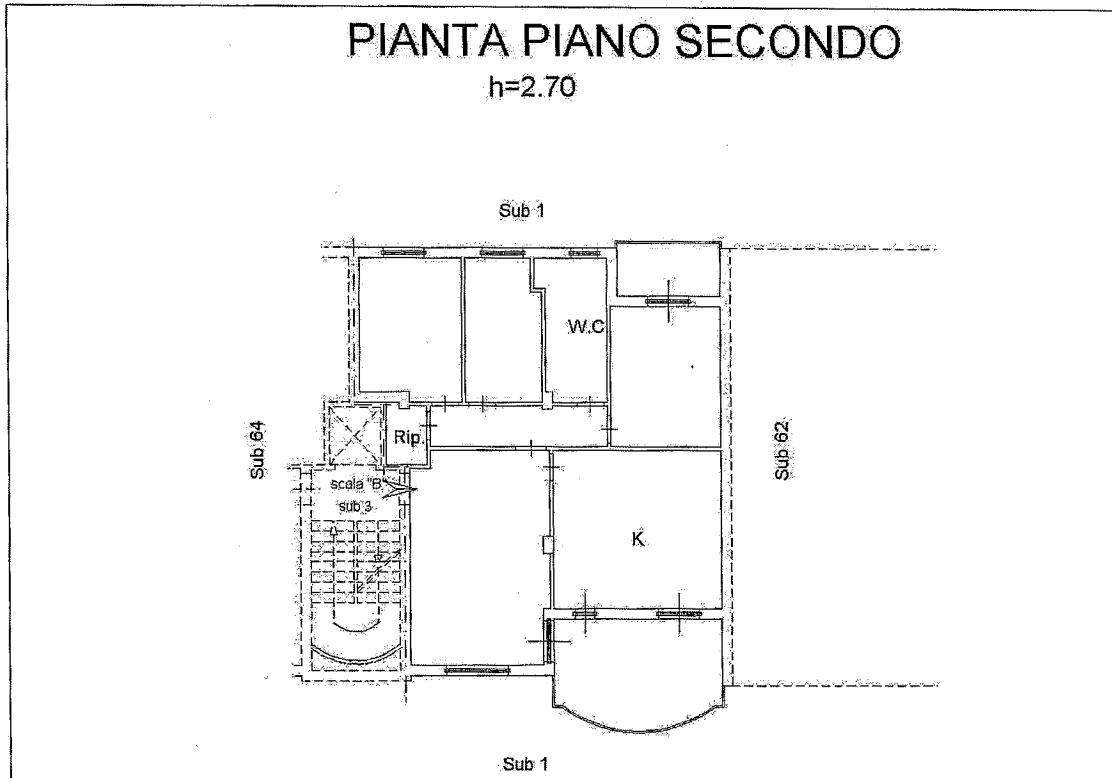
L'attuale gruppo di edifici, censiti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 25 Particella 1860, sono stati costruiti con un'unico intervento edilizio tempi diversi a partire dal 2006.



Ortofoto con Estratto di Mappa Catastale Porto Empedocle Foglio 25 Part. 1860

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale depositata negli archivi al **Foglio 25 Part. 1860 Sub 63**.





Estratto Planimetria Catastale Appartamento 2° Piano Foglio 25 Part. 1860 Sub 63
(Vedi "Estratto di Mappa Catastale" **ALLEGATO 2.1**, "Elaborato Planimetrico Catastale" **ALLEGATO 2.2**, "Visura Catastale Storica Immob. Foglio 25 Part. 1860 Sub 63" **ALLEGATO 2.3.1**, "Planimetria Catastale Appartamento 2°P Foglio 25 Part. 1860 Sub 63" **ALLEGATO 2.3.2**).

* * * * *

4. RISPOSTA QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 02/02/2022, previa comunicazione scritta alla parte esecutata ed al creditore precedente, come risulta dal verbale di accesso (Vedi "Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobili del 02/02/2022" **ALLEGATO 1.1**), l'Appartamento risultava occupato dai SOGGETTI "A" e "B" e dal proprio nucleo familiare e si trovava in buono stato di conservazione.

* * * * *

5. RISPOSTA QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO N. 1

LOTTO N. 1: – Piena ed intera proprietà del ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ubicato in Porto Empedocle (AG) in Via Abram Lincoln n. 71, Secondo Piano; è composto da



un appartamento avente una superficie lorda complessiva di circa mq **121,68**, confina con la Corte dell'edificio sul lato anteriore e posteriore e lateralmente con due appartamenti limitrofi; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Empedocle al **Foglio 25, Part. 1860 Sub 63**; lo stato dei luoghi descritto corrisponde all'identificazione catastale.

L'Appartamento di Secondo Piano è stato regolarmente realizzato, come tutto il complesso residenziale, con la Concessione Edilizia n. 3528 del 06/10/2006.

PREZZO BASE Euro 95.275,44

* * * * *

6. RISPOSTA QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO LOTTO N.1

L'immobile oggetto di pignoramento ha avuto, sin dalla sua realizzazione, l'attuale destinazione d'uso **Foglio 25 Part. 1860 Sub 63, categoria A/2**.

6.1. - Attuali proprietari:

Gli attuali proprietari sono il **SOGGETTO "A"** ed il **SOGGETTO "B"** per averne acquisto la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma del Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle in data 29/10/2009 Rep. n. 33.319 Racc. n. 13.482, trascritto a Agrigento in data 30/10/2009 ai nn. 27.473/21.463 da potere della società denominata _____ con sede in _____.

Gli immobili compravenduti sono stati costruiti unitamente al fabbricato di cui sono parte, su un appezzamento di terreno di are 43.02 censito con il Foglio di mappa 25 Particella 1860 ex 1682 ex 743 che comprende per fusione le particelle 1680 (ex 654), 744, 1679 (ex 742), 1862 (ex 653), 1132, 743, 1684 (ex 743).

6.2. - Precedenti proprietari:

La precedente ditta proprietaria dell'immobile era la _____ per averle costruite su un appezzamento di terreno di are 43.02 censito con il Foglio di mappa 25 Particella 1860 ex 1682 ex 743.

Gli immobili in Porto Empedocle censiti in catasto con il foglio 25 Particelle 1132 - 1679 - 1680 - 1681 - 1682 - 1683 - 1684 - 653 - 743 - 744 sono entrati nel patrimonio



della predetta società denominata _____ per averli
ricevuti mediante l'Atto di Permuta del 20/11/2006 ai rogiti del Notaio Fanara
Giuseppe da Porto Empedocle, repertorio n. 27178, trascritto il 30/11/2006 ai nn.
31433/21366 da potere dei signori

◇

I predetti danti causa

_____, e _____
_____, erano a loro volta divenuti proprietari dei
suddetti terreni, acquisendo le originarie particelle 653, 654, 742, 743, 744 e 1132 del
foglio di mappa 25, acquisendo:

- Per la **quote di 2/18 ciascuno**, in forza di Successione ereditaria apertasi in data
24/10/1985, in morte del signor _____

_____, Denuncia di Successione n. 431 volume
516, la quale risulta trascritta il 10/10/1987 ai m. 18426/16298 e successiva
Denuncia di Successione, in rettifica della precedente, n. 274 volume 518, che
risulta trascritta il 31/07/1990 ai nn. 12990/11580. Si rileva inoltre, la trascrizione
della formalità di accettazione tacita di eredità contro il signor

_____, codice fiscale _____ ed a favore dei
signori _____ per la quota pari a 2/18 ciascuno in
piena proprietà riguardante gli immobili censiti in Porto Empedocle Foglio 25
Particelle 1132 - 1679 - 1680 - 1682 - 1683 - 1684 - 653 - 743 - 744 in dipendenza
dell'atto notarile pubblico del 20/11/2006 ai rogiti Fanara Giuseppe di Porto
Empedocle (AG), repertorio n. 27178, l'accettazione risulta trascritta il 02/09/2019
ai nn. 14245/12116;

- Per la **quota di 7/18 ciascuno**, mediante l'Atto di Donazione accettata del
28/12/1990 ai rogiti del Notaio Fabio Cutaia da Agrigento, repertorio n° 44460,
atto che risulta trascritto il 04/01/1991 ai nn. 239/221 da potere dei signori



* * * * *

7. RISPOSTA QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

7.A. – Oneri giuridici e Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

7.A.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

7.A.2 – ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto in data 01/08/2006 Rep. n. 20.534 Racc. n. 13.770, a favore del Comune di Porto Empedocle e contro i sopra generalizzati , avente ad oggetto le unità censite in Porto Empedocle al Foglio 25 Particella 653, 743, 744, 1132, 1682, 1684, 1679, 1680.

7.A.3 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna

7.A.4 – Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno

7.A.5– Provvedimenti di Imposizione di Vincoli Storico-Artistici di altro tipo: Nessuno

◇

7.B. – Oneri giuridici e Vincoli che saranno cancellati, a cura e spese della procedura, o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

7.B.1 - ISCRIZIONI IPOTECARIE:

ISCRIZIONE volontaria del 30/10/2009 derivante da IPOTECA VOLONTARIA per CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO a favore di ; con sede in Via d , contro **SOGGETTO "A"** e **SOGGETTO "B"** con sede in Porto Empedocle (AG), a firma del Notaio Giuseppe Fanara in data 29/10/2009 rep. n. 33.320 / 13.483 iscritta ad Agrigento in data 30/10/2009 ai nn. 27.474 / 3.804

importo ipoteca: € 187.500,00

importo capitale: € 125.000,00

L'ipoteca volontaria grava, per la durata di 30 anni, sugli immobili censiti in Porto Empedocle Foglio 25 Particella 1860 Sub 63 - 20 complessivamente per la piena ed intera proprietà:



- Appartamento posto a Piano Secondo censito al **Foglio 25 Part. 1860 Sub 63** categoria A/2, consistenza 6 vani;
- Autorimessa posta a Piano Terra censita al **Foglio 25 Part. 1860 Sub 20** categoria C/6, superficie catastale mq 21.

(Vedi “*Contratto di Mutuo Fondiario del 29.10.2009*” e “*Certificazione Notarile*” in atti del creditore) (Vedi “*Ispezione Ipotecaria Generale_Foglio 25 Part 1860 Sub 63* ” **ALLEGATO 2.5.1**).

◇

7.B.2 - TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO di Immobili del 03/04/2020 derivante da Atto Esecutivo o Cautelare ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di **BARCLAYS BANK PLC** con sede in Milano Via della Moscova n. 18, contro **SOGGETTO “A”** e **SOGGETTO “B”** presso il Tribunale di Agrigento in data 03/04/2020 ai nn. 659/2020 trascritto a Agrigento in data 20/05/2020 ai nn. 7.808/4.734 - Il Verbale di Pignoramento grava sulle unità immobiliari censiti in Porto Empedocle al Foglio 25 Part. 1860 Sub. 63 e Sub. 20 per la piena ed intera proprietà (Vedi “*Atto di Pignoramento Immobiliare del 02.04.2020*” in atti del creditore), (Vedi “*Ispezione Ipotecaria Generale_Foglio 25 Part 1860 Sub 63* ” **ALLEGATO 2.5.1**).

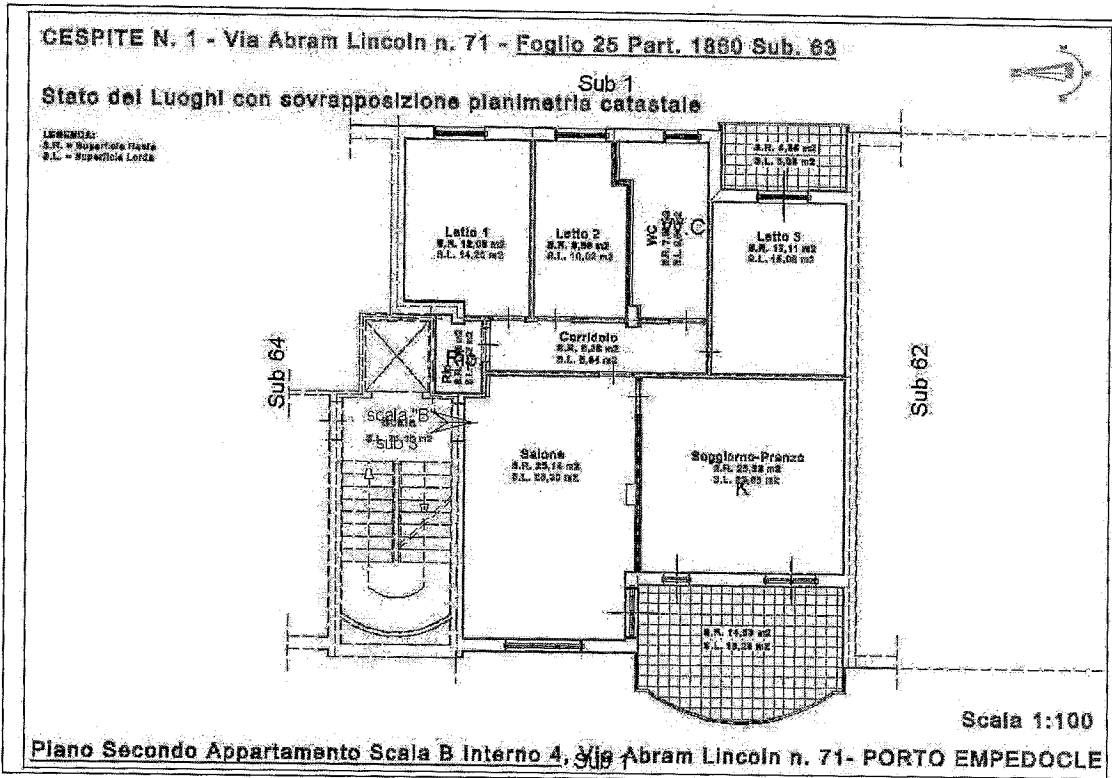
7.B.3 – DIFFORMITA’ URBANISTICO EDILIZIA:

Non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie nell’immobile in questione rispetto alla “Concessione Edilizia n. 3.528” del 06/10/2006 ed alla successiva “Voltura di Concessione Edilizia” del 12/11/2008.

7.B.4 – DIFFORMITA’ CATASTALI:

Non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale depositata negli archivi al Foglio 25 Part. 1860 Sub 20.





Planimetria di confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'Appartamento al Secondo Piano

* * * * *

8. RISPOSTA QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non sono gravati da **censo, livello o uso civico**.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è a titolo di **proprietà**.

* * * * *

9. RISPOSTA QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su **suolo demaniale**.

* * * * *

10. RISPOSTA QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA



**DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
LOTTO N. 1**

L'intero Complesso Immobiliare è stato realizzato dalla .
. in forza della:

- 1) "**Concessione Edilizia n. 3.528 del 06/10/2006**" rilasciata dal Comune di Porto Empedocle ai sig.ri Vullo Maria Teresa e Vullo Giuseppe, successivamente è stata rilasciata la "**Voltura di Concessione Edilizia n. 3.528 del 12/11/2008**" alla Arcadia Costruzioni Srl di Porto Empedocle (vedi "*Concessione Edilizia n. 3.528 del 06/10/2006*" **ALLEGATO 4.1** e "*Voltura di Concessione Edilizia n. 3.528 del 12/11/2008*" **ALLEGATO 4.2**).

Non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie nell'immobile in questione rispetto ai titoli edilizi.

* * * * *

11. RISPOSTA QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO - LOTTO N. 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile quantificate in: € 1.000,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non quantificabili**

* * * * *

12. RISPOSTA QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI - LOTTO N. 1

12.1. - Criterio di Stima

Per la determinazione del Valore di Mercato con riferimento alla **PROPRIETA' IMMOBILIARE** si è scelto il criterio sintetico-comparativo-parametrico che fa riferimento a valori di mercato noti e a quotazioni del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia a quelli oggetto di indagine.



La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo-parametrico "per punti di merito", che consiste nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima, di prezzo noto, un punteggio convenzionale come base di calcolo (1,00) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali nella valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino a ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

12.2. - Modalità di calcolo della Superficie Commerciale

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere la misura di consistenza del bene oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: norme tecniche legislative ed UNI, Agenzia del Territorio ex Catasto.

La misurazione della superficie commerciale è stata effettuata al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché di eventuali tramezzi interni, misurazioni fatte sulla base della planimetria restituita graficamente dai rilievi effettuati.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dal D.P.R n. 138/1998, data dalla somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate al 30% degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e vano scala ove presenti.



CESPITE N. 1 - CALCOLO SUPERFICI APPARTAMENTO 2°P. VIA ABRAM LINCOLN N. 71 PORTO EMPEDOCLE - Foglio 25 Part. 1860 Sub. 63

AMBIENTE	Superfici Nette	Superfici Lorde	Computo superfici	Superfici Commerciali	NOTE
SECONDO PIANO VIA ABRAM LINCOLN N. 71					
	Mq	Mq	%	Mq	
Salone	25,14	28,30	100%	28,30	Calcolo DPR 138-98 All C
Soggiorno/Pranzo	25,26	22,55	100%	22,55	Calcolo DPR 138-98 All C
Corridoio	6,28	6,94	100%	6,94	Calcolo DPR 138-98 All C
Letto 1	12,09	14,20	100%	14,20	Calcolo DPR 138-98 All C
Letto 2	8,88	10,02	100%	10,02	Calcolo DPR 138-98 All C
WC	7,98	9,64	100%	9,64	Calcolo DPR 138-98 All C
Letto 3	13,11	15,08	100%	15,08	Calcolo DPR 138-98 All C
Rip.	1,96	2,52	100%	2,52	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.U. Mq	100,70	109,25		109,25	

Balcone Anteriore	14,63	15,26	30%	4,58	Calcolo DPR 138-98 All C
Balcone Posteriore	4,65	5,03	30%	1,51	Calcolo DPR 138-98 All C
Scala		21,15	30%	6,35	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.N.R. Mq		41,44		12,43	

Superficie Commerciale Appartamento 2°P. Mq 121,68

La superficie commerciale complessiva, così calcolata, dell'Appartamento di Secondo Piano censito al Foglio 25 Part. 1860 Sub. 63 A/2 risulta essere di Mq 121,68.

La superficie commerciale complessiva viene calcolata in funzione dei coefficienti di differenziazione (moltiplicatori) che permettono di ottenere la superficie equivalente.

Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

12.3. - Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi "Agenzia Entrate Quotazioni Immobili Residenziali Porto Empedocle AG 2°-2022" **ALLEGATO 6.1**).

12.4. - Valutazione Immobile - LOTTO 1



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona residenziale, per un appartamento con accesso dalla scala condominiale, delle considerazioni fatte ai paragrafi precedenti, della qualità e dell'epoca di costruzione del fabbricato, dei servizi presenti, l'indagine di mercato svolta sugli avvisi di vendita e sulle quotazioni OMI ha consentito di individuare per immobili aventi caratteristiche analoghe (di posizione, qualità, rifinitura, confort etc.) un valore unitario di mercato di riferimento oscillante tra **€/mq 550,00 e €/mq 780,00** per immobili con destinazione residenziale in buono stato di conservazione, differenziati in funzione della reale consistenza degli immobili.

Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della tipologia di edificio, della zona dove ricade, con accesso dalla scala condominiale ed effettuati degli opportuni calcoli, per immobili residenziali con caratteristiche simili e in buono stato di conservazione, è stato determinato il valore medio del prezzo di mercato di riferimento pari ad **€/mq 760,00** di superficie commerciale lorda, valore che risulta congruo con i valori di vendita recenti di appartamenti residenziali dichiarati all'Agenzia delle Entrate (Vedi "Agenzia Entrate Quotazioni Immobili Residenziali Porto Empedocle AG 2°-2022" **ALLEGATO 6.1**).

Quindi con l'ausilio di opportuni *coefficienti di differenziazione*, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, correttivi del prezzo medio rilevato si ottengono le seguenti correzioni:

$$C_v = (\text{Vetustà edificio} = \text{Fino a 40 anni}): -1\% = 0,99$$

$$C_{e-v} = (\text{Esposizione e vista} = \text{Esterna}): +5\% = 1,05$$

$$C_l = (\text{Luminosità} = \text{Luminoso}): +5\% = 1,05$$

$$C_a = (\text{Accessibilità Secondo Piano con Ascensore}): +5\% = 1,05$$

Coefficiente Correttivo di Differenziazione

$$C_u = (0,99 * 1,05 * 1,05 * 1,05) = 1,146$$

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'intero edificio, dello stato di manutenzione e del buon livello qualitativo delle rifiniture dell'appartamento, dello stato dell'immobile, la stima del valore di mercato dell'appartamento, avendo posto a base del calcolo di riferimento il metro quadrato, verrà effettuata applicando al valore



unitario, precedentemente individuato, il coefficiente correttivo **1,146** (per rapportarlo alle condizioni di quello oggetto di stima) che tiene conto anche delle caratteristiche intrinseche dell'immobile ed estrinseche della zona:

- Valore unitario corretto dell'immobile, corrispondente a
€/mq 760,00 x 1,146 = €/mq 870,96 arrotondato ad €/mq 870,00.

Il calcolo del valore di mercato è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie quivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Secondo Piano Via Abram Lincoln n. 71	Mq 121,68	€ 870,00	€ 105.861,60

Quindi una volta esaminate le principali caratteristiche dell'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima ed ottenuto il valore complessivo del locale commerciale, al valore così determinato saranno detratte le spese da sostenere per le incombenze.

- Valore corpo: **€ 105.861,60**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 105.861,60**
- Valore complessivo diritto e quota del 100%: **€ 105.861,60**

12.5. - Adeguamenti e correzioni 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: **€ 10.586,16**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

12.6. - Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 95.275,44**



- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 95.275,44**

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

€ 95.275,44

* * * * *

**13. RISPOSTA QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE
DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA
SOLA QUOTA - LOTTO N. 1**

Il pignoramento ha per oggetto i 1000/1000 della quota di proprietà dell'intero LOTTO N. 1 in capo alla ditta debitrice.

L'Appartamento al Secondo Piano, data la non eccessiva superficie commerciale pari a Mq 121,68 e la presenza di un solo ingresso autonomo dal vano scala condominiale, non risulta comodamente divisibile in più appartamenti residenziali.

* * * * *

Il Perito
Arch. Dino Serra

