



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PARTE RICORRENTE (CREDITORE):
CONTROPARTE (DEBITRICE): omissis

Procedura Esecutiva n. rge **247/2017**

Il Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Bonsanque Federica

Udienza 16/03/2021

**Appartamento a 2° piano e magazzino/box auto siti in Porto Empedocle Via
Ugo La Malfa 6/B
Foglio 23 part.1536 sub/24 e 18**

ELABORATO PERITALE

Relazione Integrativa

Il C.T.U

Arch. Daniele Piazza



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
DECRETO PER LA NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE E
FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Il Giudice dell'Esecuzione, letta l'istanza di vendita dei beni pignorati;
ritenuto che occorre nominare un esperto per la stima del compendio pignorato e per il
compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.a.;
visto l'art. 569, comma 1 c.p.c., come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. p n. 2 d.l. n.
83/2015;

nomina

Esperto stimatore **l'arch. Daniele Piazza**, con studio in Canicattì via Fazello n. 29 e ne
dispone la convocazione avanti il Cancelliere per il giorno 01.07.2019, ore 9:00 ss. per
prestare il giuramento;

dispone

la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari e della
parte eseguita e del debitore davanti a sé all'udienza del **18 novembre 2019**, ore 10:00 per
assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato;

avverte

le parti medesime che all'udienza sopra indicata avranno facoltà di formulare osservazioni
circa il tempo e le modalità della vendita e dovranno proporre, a pena di decadenza, le
opposizioni agli atti esecutivi, se non siano già decadute dal diritto di proporre.

avverte

altresì i comproprietari che all'udienza verranno adottati i provvedimenti in ordine alla
separazione della quota in natura spettante al debitore, ovvero, nel caso che la separazione
non venga chiesta o non sia possibile, verranno adottati i provvedimenti in ordine alla
divisione giudiziale;

avvisa il debitore

che all'udienza sopraindicata potrà essere autorizzata la vendita dell'immobile pignorato;



che è sua facoltà allo scopo di evitare detta vendita sostituire al bene pignorato una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese (art. 495 c.p.c.); a tal fine unitamente all'istanza da depositare in cancelleria entro l'udienza sopra indicata, dovrà versare, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore ad un quinto dei crediti fatti valere; che qualora all'udienza dovesse essere ordinata la vendita, sarà nominato un custode giudiziario e che, anche prima di quella data, in caso di comportamenti del debitore volti ad ostacolare la procedura (ad esempio il diniego di accesso all'esperto nominato per la stima del bene, locazione del bene senza l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, mancato versamento alla procedura delle rendite del bene, mancato deposito del rendiconto, ecc.), il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione del bene;

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alla parte esecutata, terzo proprietario e al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e agli eventuali comproprietari ed altri interessati (aventi causa e creditori iscritti dei comproprietari) almeno trenta giorni prima della data dell'udienza.

Agrigento, 10 giugno 2019

Il Giudice dell'esecuzione
Dr Luca Restivo



Bene in Porto Empedocle (AG) – Via Ugo La Malfa PALAZZINA 6/B Unico Lotto

➤

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un appartamento, e un box auto, posto in Via Ugo La Malfa 6/B, sito nel Comune di Porto Empedocle (AG) composta da:

- **Appartamento “Cooperativa Edilizia San Francesco 91”** sito in Porto Empedocle (contrada inficherna ad est di via dello sport) e precisamente in via Ugo La Malfa, snc la palazzina e contraddistinta con la lettera **B** composta da 6 piani.

L'appartamento esecutato è ubicato al **piano secondo** composto da vani 7 censito in Catasto Fabbricati di Agrigento relativamente al Comune di Porto Empedocle al foglio 23, particella 1536, sub/24 giusta presentazione 14/03/2013 prot. AG0040735, data di richiesta da parte del C.T.U 10/07/2019 protocollo n° AG0055677 Categoria A/2 classe 2 consistenza 7 vani-. Rendita catastale 433,82;

- **Box e Cantina “Cooperativa Edilizia San Francesco 91”** sito in Porto Empedocle (contrada inficherna ad est di via dello sport) e precisamente in via Ugo La Malfa, snc la palazzina e contraddistinta con la lettera **B** composte a piano terra

Box e Cantina dell'esecutata è ubicato al **piano terra** composto da un unico vano censito in Catasto Fabbricati di Agrigento relativamente al Comune di Porto Empedocle al foglio 23, particella 1536, sub/18 giusta presentazione 14/03/2013 prot. AG0040735, data di richiesta da parte del C.T.U 10/07/2019 protocollo n° AG0055677 Categoria C/6 classe 2 consistenza **24 mq** -. Rendita catastale 114,03;



IDENTIFICAZIONE PARTICELLE CATASTALI

Catasto FABBRICATI – Foglio 23 – Comune di Porto Empedocle

Appartamento

Foglio	Part.IIa	sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
23	1536	24	1	A/2	2	7 vani	137 mq.	433,82

Catasto FABBRICATI – Foglio 23 – Comune di Porto Empedocle

Box e Cantina

Foglio	Part.IIa	sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
23	1536	18	1	C/6	2	24 mq.	29 mq.	114,03

➤

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

Servizi della zona: farmacie (buono), supermercato (buono), negozio al dettaglio buono.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, Favara, Realmonte, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: scala dei turchi (zona balneare), Marinella (zona balneare), San Leone (zona balneare), le attrazioni storiche presenti sono: il parco archeologico della valle dei templi, il museo archeologico di Agrigento, la casa natale di Luigi Pirandello.



- ▣ Collegamenti pubblici (km): aeroporto (150), porto (1), autostrada (70), ferrovia (10), superstrada (2).

Inquadramento Territoriale e Urbanistico



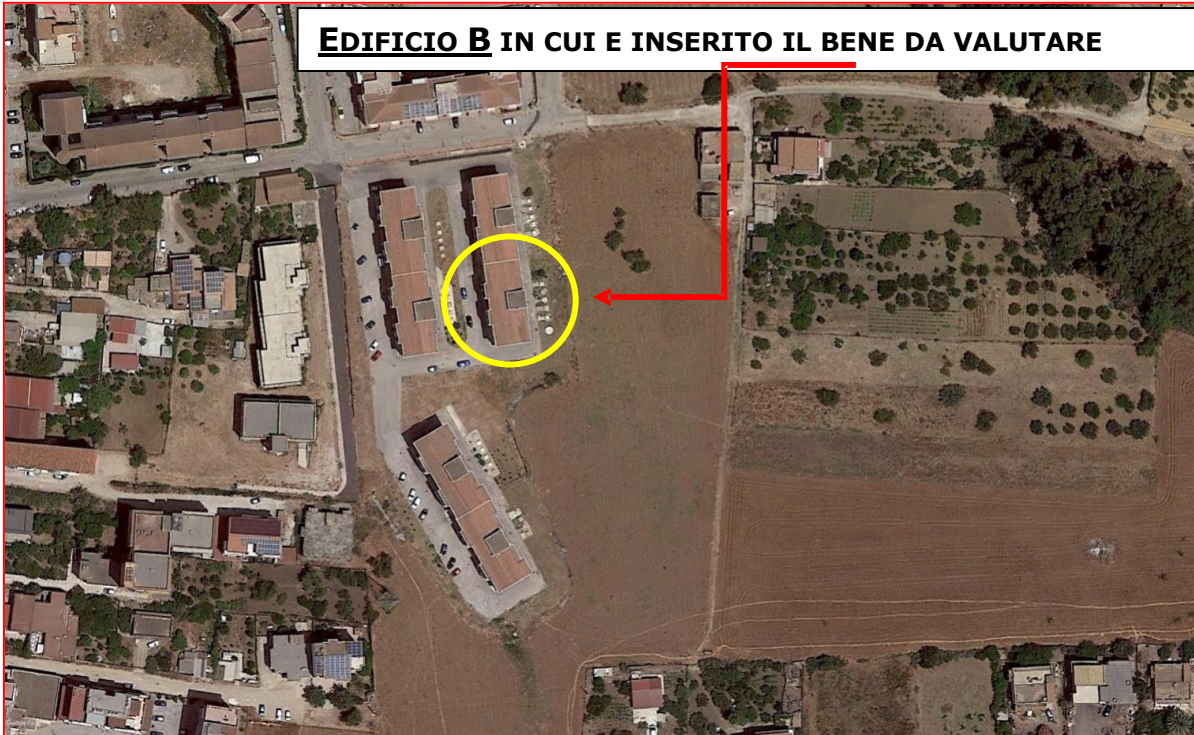


Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'edificio

	BUONO	FUNZIONANTE
Prospetti esterni	X	
Impianto elettrico, Citofonico/video citofonico	X	X
Copertura	X	
Scale, e parti comuni	X	
Impianto di riscaldamento centralizzato	X	X
Ascensore		X



Sui seguenti cespiti immobiliari

Abitazione di tipo civile sito in Porto Empedocle, via Ugo La Malfa snc posta al piano secondo, identificato in catasto fabbricati al foglio 23 part.IIa 1536 Sub/24 categoria A/2

Vano box/auto posto al piano terra ed identificato in catasto fabbricati al foglio 23 part.IIa 1536 Sub/18 categoria C/6

L'unità immobiliare in oggetto di pignoramento della presente perizia di stima sito in Porto Empedocle, via Ugo La Malfa snc c/da Inficherna è situata al piano secondo della palazzina 6/B il cui accesso avviene tramite una scala a doppia rampa e ascensore, sopra descritto, composto da vani 7 censito in Catasto Fabbricati di Comune di Porto Empedocle al foglio 23, particella 1536, sub/24 Categoria A/2 classe 2 superficie catastale 137mq. Rendita catastale € 433,82;



L'unità immobiliare presenta una superficie interna netta di **mq 109,93** e due balconi rispettivamente di 6,30 mq con affaccio verso la campana, e l'altro di 6,86 mq con affaccio sulla strada Via Ugo La Malfa snc.

L'appartamento è suddiviso in due ambienti:

di una **zona giorno**, composta da **ingresso-soggiorno**, di mq 26,25 dove si accede direttamente unico ambiente al con affaccio dal balcone, di 6,86 mq si accede alla **cucina** dal soggiorno con apertura scorrevole di mq 26,76 con affaccio al balcone, di 6,30 mq presente unico **bagno** in buone condizioni sulla nostra sinistra di mq 6,00 di una **zona notte** mediante un **corridoio** di mq 6,58 e composta da una **stireria** di mq.12,13, sulla nostra destra **camera** di mq 20,25 con un piccolo balconcino di mq.0,34 con affaccio verso la campagna, e un'altra **camera** di mq.11,96 con un piccolo balconcino di mq. 4,02 con



affaccio sulla strada. Tutta l'unità è risultata dalla visita effettuata, essere in buono stato di manutenzione, e conservazione degli infissi interni, ed esterni, dei sanitari, degli impianti elettrico e termico. **Box/Auto** il locale autorimessa costituente stabile di pertinenza dell'immobile, periziato risulta essere in buone condizioni, dislocato al piano terra della **Palazzina B** avente una superficie complessiva di circa **mq 24**, confina con androne condominiale, con autorimessa assegnato a Sacco Luca, e con terreno residuo alla costruzione

COMPUTO delle SUPERFICIE

Le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici)

Descrizione di ogni singolo vano

Destinazione Abitazione Sub/24 piano secondo	Superficie Utile netta (Mq.)	
Ingresso-Soggiorno	26,25 mq	
Cucina	26,76 mq	
Corridoio	6,58 mq	
Bagno	6,00 mq	
Stireria	12,13 mq	
Camera 1	20,25 mq	
Camera 2	11,96 mq	
TOTALE SUPERFICIE UTILE		109,93 mq
Balcone grande soggiorno	6,86 mq	



Balcone grande cucina	6,30 mq	
Balcone medio camera 2	2,90 mq	
Balcone piccolo camera 1	0,34 mq	
TOTALE SUPERFICIE BALCONE		16,40 mq
Superficie utile complessiva	109,93 mq	
Superficie non residenziale	16,40 mq	
Superficie lorda		<u>126,33 mq</u>

Box Auto e cantina

Proprietà superficaria per la quota 1000/1000 di un vano cantina e un box/auto sito in Porto Empedocle via Ugo La _Malfa snc posto a *piano terra*, fa parte di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra, con sottotetto

✚ **box/auto** identificato al catasto fabbricati al foglio 23 part.lla 1536 sub/18 zona censita C/1 categoria C/6 Consistenza 24 mq Superficie Catastale 29 mq Rendita Catastale euro 114,03 per il box/auto.

✚ **cantina** identificato al catasto fabbricati al foglio 23 part.lla 1536 sub/24 per la Consistenza 7,80 mq

Il box/auto e la cantina periziato risulta essere in buone condizioni, l'accesso per il box/auto avviene dall'esterno, invece per la cantina si accede all'interno dal vano scala posto a piano terra, entrambi i vani hanno un'altezza di h/2,80.



Stato manutentivo dell'unità immobiliare

Lo stato manutentivo dell'appartamento sub /24 è da considerarsi **BUONO**

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/24

	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



Valutazione delle superfici dell'unità immobiliare **APPARTAMENTO SUB/24**

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>	<i>Coeff. di equiv.</i>	<i>Parametro</i>	<i>Val. equiv.</i>
<i>Ingresso-soggiorno</i>	Sup.	26,25	1,00	Sup.	26,25
	Commerciale			equivalente	
<i>Cucina</i>	Sup.	26,76	1,00	Sup.	26,76
	Commerciale			equivalente	
<i>Corridoio</i>	Sup.	6,58	1,00	Sup.	6,58
	Commerciale			equivalente	
<i>Bagno</i>	Sup.	6,00	1,00	Sup.	6,00
	Commerciale			equivalente	
<i>Stireria</i>	Sup.	12,13	1,00	Sup.	12,13
	Commerciale			equivalente	
<i>Camera 1</i>	Sup.	20,25	1,00	Sup.	20,25
	Commerciale			equivalente	
<i>Camera 2</i>	Sup.	11,96	1,00	Sup.	11,96
	Commerciale			equivalente	
<i>Balcone grande sogg.</i>	Sup.	6,86	0,25	Sup.	1,71
	Commerciale			equivalente	
<i>Balcone grande cucina</i>	Sup.	6,30	0,25	Sup.	1,57
	Commerciale			equivalente	
<i>Balcone medio camera 1</i>	Sup.	2,90	0,25	Sup.	0,72
	Commerciale			equivalente	
<i>Balcone piccolo camera 2</i>	Sup.	0,34	0,25	Sup.	0,08
	Commerciale			equivalente	
Totale	Sup. commerciale	<u>126,33</u>		Sup. equivalente	<u>114,00</u>



I predetti immobili fanno parte di un edificio che sorge su area, individuata al N.C.E.U. di Porto Empedocle, nel foglio n° 23 particella n°1536 **sub/24** di un **appartamento** posto a piano secondo con una piccola cantina di pertinenza situato al piano terra, e di un **locale autorimessa** individuato al foglio 23 particella 1536 **sub/18** ed è stato realizzato in forza dei seguenti progetti e relative concessioni, rilasciati a nome di omissis in qualità di presidente della cooperativa “**omissis Società Cooperativa**”:

- ✚ *Concessione Edilizia n° 3766/2006 di progetto rilasciata in data 08/11/2006*
- ✚ *Concessione Edilizia n° 4286/2010 in Variante rilasciata in data 13/12/2010*
- ✚ *Certificato di Conformità rilasciata 28/02/2013 Ufficio del Genio Civile*
- ✚ *Certificato di Abitabilità/Agibilità non ha ancora rilasciato il conclusivo il Certificato di Agibilità – Abitabilità*

I predetti immobili oggetto della vendita, insistono all'interno di un complesso edilizio denominato cooperativa edilizia “ *omissis Società Cooperativa*”: realizzato con programma costruttivo di edilizia convenzionata ed agevolata, ai sensi della L. 865/1971 e L.R. 37/85, e regolato dalla convezione stipulata tra il Comune di Porto Empedocle e la cooperativa “*San omissis Società Cooperativa*”, registrato all'ufficio del registro di Agrigento al n°5387 SERIE 1T in data 3 novembre 2016 Rep.n°3167 Racc. n°1913 ed è costituito da n. 34 unità immobiliari così distinte:



n. 34 appartamenti di civile abitazione;

n. 34 box auto a piano terra.

Si precisa che:

la presente perizia ha lo scopo di determinare il prezzo massimo della prima cessione degli immobili di proprietà della Sig./ra omissis nata a omissis (AG) il *omissis* C.F: *omissis* e residente in

Porto Empedocle (AG) Via Ugo La Malfa n°6 nello specifico di un appartamento posto al primo secondo, con annesso piccola cantina di pertinenza, e con box auto, posto al piano terra.

Il prezzo di massima cessione è riportato nell'atto di assegnazione dell'immobile redatto dal notaio Dott.ssa Avv. Maria Orlando in Agrigento numero di repertorio n° 353 raccolta n° 203 registrato in Licata in data 07/05/2013 al n° 924 1T, ed è stato fissato in:

€ 131.315,55 (116207,85 + 15107,70)

All'immobile, da quel momento, non sono state apportate migliorie, se non una normale manutenzione ordinaria.

Quanto sopra descritto viene calcolato il prezzo di massima cessione:

- € 131.315,55 prezzo di cessione iniziale;
- 1,02388 “indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale” $[(102,9/100,5) \times 100] - 100$ rispetto all’anno e mese di assegnazione (art.18 comma 4 D.P.R. n.380/01);



- **0,92%** aliquota di deprezzamento $\left(\frac{100 \times V_E}{V_U} + 20\right)^2 / 140 - 2,86$
data dalla vetustà dell'immobile rispetto all'anno di prima cessione;

$$\text{€ } 131.315,55 \times 1,02388 \times (1 - 0,0092) = \text{€ } 133.214,41$$

Attesta in definitiva

Che il prezzo di massima cessione degli immobili oggetto della presente perizia tecnica non potrà superare

€ 133.214,41 (centotrentatreduecentoquattordici/41).

Valutazione complessiva delle unità immobiliari

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, non pervenendo al C.T.U. da entrambe le parti in fase istruttoria indicazioni e informazioni relative a compravendite inerenti quella stessa tipologia di immobili, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

Per la determinazione del più probabile valore del bene oggetto della presente stima, a parere dello scrivente, è opportuno ricorrere alla media ponderata di diversi criteri di stima.

Pertanto per determinare il valore reale di mercato del bene sono stati adottati i seguenti criteri di stima:



LA STIMA SINTETICA IN BASE AI VALORI DI MERCATO
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Criterio di Stima

STIMA SINTETICA IN BASE AI VALORI DI MERCATO

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione.

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, l'ubicazione, l'esposizione solare, l'attuale relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona; in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene.

Nella valutazione in specie si deve adottare, come valore di comparazione, il parametro di superficie.

Come base di comparazione il sottoscritto si è avvalso della consultazione di periodici specializzati del settore e di altre informazioni sul mercato immobiliare (Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ecc.) liberamente reperibili.



Al fine di procedere correttamente alla valutazione il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima conosciuto in dottrina come Metodo di Comparazione di Mercato (Market Comparison Approach – M.C.A.) che fornisce un valore unitario marginale minimo di stima del più probabile valore di mercato immobiliare. Si ottiene così un valore che potremmo definire “ordinario” per quel dato immobile in quella determinata zona.

Successivamente vengono apportate le opportune addizioni o detrazioni in base al prevalere di pregi o difetti dell’immobile in esame.

Compiendo questa operazione si è determinato un valore “**attuale**” che rappresenta in sintesi il prezzo marginale minimo del procedimento estimativo di specie e costituisce un valore equo e congruo.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

L’osservatorio del mercato immobiliare

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare è il risultato di uno studio redatto dall’Agenzia del Territorio per conto dell’Agenzia delle Entrate sull’andamento delle compravendite immobiliari.

Il sito in oggetto si trova perimetrato all’interno della zona D 2 - Suburbana/periferica C/DA INFICHERNA.



Qui di seguito si riportano i valori riferiti al primo semestre del 2020

Destinazione residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
RESIDENZIALE	NORMALE	650	850	L	2,2	3	L

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Agrigento, ubicate nel Comune di Porto Empedocle in stato conservativo normale in zona decentrata oscilla tra un valore min. di **650 €/mq** ed un valore max. di **850 €/mq**

Essendo discreti lo stato di conservazione delle unità immobile ed il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'appartamento non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il max. e il min.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima risulta così come segue determinato:



PREZZO ORDINARIO RILEVATO

Abitazione: €/mq 650 + €/mq 850 / 2 = €/mq 750

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la vetustà, le dimensioni, il livello di rifiniture interne ed esterne, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'assenza di potenzialità edificatorie si ritiene che il più probabile valore unitario a metro quadrato del bene al momento della redazione della presente relazione è pari a **€/mq 750,00** al metro quadrato di superficie commerciale.

VALORE UNITARIO MEDIO = 750 €/mq. di superficie lorda

Questo è il dato che il C.T.U. ha estrapolato dal sito dell'Osservatorio.

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

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale del cespite:

Appartamento sub/24:

Sup. comm. equivalente = mq 126,33

Valore di mercato €/mq = €/mq 750,00

Valore complessivo intero: **€ 94.747,50**

Valore complessivo diritto e quota: **€ 94.747,50**

Prezzo a base d'asta dell'unita abitativa € 94.747,50



Qui di seguito si riportano i valori riferiti al primo semestre del 2020

Destinazione BOX

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
BOX	NORMALE	460	590	L	1,6	2,3	L

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per BOX in provincia di Agrigento, ubicate nel Comune di Porto Empedocle in stato conservativo normale in zona decentrata oscilla tra un valore min. di **450 €/mq** ed un valore max. di **590 €/mq**

VALORE UNITARIO MEDIO = 525 €/mq, di superficie lorda

Questo è il dato che il C.T.U. ha estrapolato dal sito dell'Osservatorio.

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

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale del cespite:

BOX/AUTO sub/18:

Sup. comm. equivalente = mq 24,73

Valore di mercato € /mq = € /mq 525,00

Valore complessivo intero: **€ 12.983,25**

Valore complessivo diritto e quota: **€ 12.983,25**

Prezzo a base d'asta dell'unita abitativa € 12.983,25



Riepilogando:

✚ VALORI DI MERCATO

UNITÀ IMMOBILIARE SUB /24..... **€ 94.747,50**

✚ VALORI DI MERCATO

BOX/AUTO SUB /18..... **€ 12.983,25**

V ALORE COMPLESSIVO 107.730,75

✚ STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Il metodo di stima in base alla capitalizzazione del reddito consiste nella individuazione di un reddito annuo lordo che può essere reale in base a eventuali contratti stipulati dall'utente e/o proprietari, o presunto deducibile da una indagine di mercato svolta nella zona.

Successivamente si procede alla decurtazione di tale reddito di una percentuale che tiene conto delle spese di manutenzione, affittanze e inesigibilità, amministrazione ordinaria, tasse relative al solo reddito fondiario ed altre spese generali di gestione del bene.

Infine si capitalizza il reddito annuo netto ottenuto con un tasso idoneo al tipo di immobile. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Nella zona di Porto Empedocle, gli appartamenti ad uso residenziale con sufficienti finiture e caratteristiche simili a quello in oggetto vengono locati a cifre comprese tra **€/mq 2,2 e €/mq 3** a metro quadro di superficie commerciale in ragione di mese.



Considerata le caratteristiche dell'immobile e l'ubicazione marginale rispetto al baricentro sociale della zona si ritiene di adottare valore medio la cifra di **€/mq 2,6** al metro quadro di superficie commerciale per mese.

Si ritiene opportuno un abbattimento del **15%** per le spese di manutenzione, amministrazione, inesigibilità e tasse relative al solo reddito fondiario.

Il tasso di capitalizzazione adottato in considerazione della tipologia immobiliare è pari a **4,0%** Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di PORTO EMPEDOCLE, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Agenti e mediatori immobiliari operanti sui territori comunali di Siculiana, mediatori immobiliari, annunci di compravendita di immobili nei quotidiani regionali e nella stampa locale, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), sito ufficiale della FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, e siti di Agenzie immobiliari operanti nel territorio.

▪ **VALUTAZIONI**

Appartamento sub/24

LOCAZIONE €/mq: 126,33

🏠 Civile abitazione valore min 2,2 €/mq valore max 3,0 €/mq

Valore medio 2,6 €/mq:

$$2,6 \text{ €/mq} \times 126,33 \text{ mq} = 328,46 \text{ €}$$

E' risultato un valore espresso in **€/mq. 2,6 x mese** per i fabbricati in condizioni normali, considerando una detrazione del **15%**:

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare **mq. 126,33**



▪ **Canone annuo Totale:**

mq. 126,33 x 2,6Vm = € 328,46 al mese x 12 = € **3.941,52** (Rtl)

▪ **Calcolo Bf = Rtl – spese:**

Bf = € 3.941,52 – 15% = € **3.350,29** (Beneficiario fondiario)

Bf/r = € 3.350,29 / 0,04 = € **83.757,00**

- Valore complessivo per capitalizzazione unità immobiliare **€ 83.757,00**

BOX/AUTO sub/18

LOCAZIONE €/mq:24,00

✚ Box/auto valore min 1,6 €/mq valore max 2,3 €/mq

Valore medio 2,6 €/mq:

1,95 €/mq x 24,00 mq = 91,20 €

E' risultato un valore espresso in **€/mq. 2,6 x mese** per i fabbricati in condizioni normali,

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare **mq. 24,00**

▪ **Canone annuo Totale:**

mq. 24,00 x 1,95Vm = € 46,80 al mese x 12 = € **561,60** (Rtl)

▪ **Calcolo Bf = Rtl – spese:**

Bf = € 3.941,52 – 15% = € **477,36** (Beneficiario fondiario)

Bf/r = € 3.350,29 / 0,04 = € **11.934,00**

- Valore complessivo per capitalizzazione unità immobiliare **€ 11.934,00**



CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE 247/2017

Riepilogando quindi i **due risultati** dei due criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra di loro, si ha:

- ✚ Valore risultante dalla **stima sintetica** dell'Appartamento e di: € **94.747,50**
- ✚ Valore risultante dalla **stima sintetica** del Box/Auto e di: € **12.983,25**

*Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: € **107.730,75***

- ✚ Valore risultante dalla **stima canoni di locazione** dell'Appartamento e di: € **83.757,00**
- ✚ Valore risultante dalla **stima canoni di locazione** del Box/Auto e di: € **11.934,00**

*Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione: € **95.691,00***

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$€ 107.730,75 + € 95.691,00 = € 203.421,75 / 2 = € 101.710,88$$



Canicattì, _____

Il C.T.U.

Arch. Daniele Piazza

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. Successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U, quest'ultima riportate in allegato alla presente perizia di stima.

