

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 145/2016

Promossa da

**OMAHA SPV S.r.l.** quale mandataria di  
**BANCA POPOLARE S. ANGELO**  
contro

Oggetto

### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

"Lotto n. 2"

*Abitazione popolare, sita in Canicatti, nel Viale Carlo Alberto, 111, posta al piano 1, avente consistenza catastale di vani 3,5; confinante con detto Viale, proprietà [redacted] e vano scala condominiale; censita in catasto fabbricati presso l'agenzia del territorio di Agrigento, comune censuario di Canicatti, al foglio 56 particella 3046 (ex 548) subalterno 2, categoria A/3 (ex A/4);*

Elaborati:

⊕ Relazione Lotto n. 2

⊕ Allegati Lotto n.2

⊕

⊕

Tecnico Incaricato:

**Arch. Gabriele Magro**

Iscritto all'albo della Provincia di

Agrigento al n. 1751

Iscritto all'albo del Tribunale di

Agrigento al n. 933

C.F. MGR GRG 51M10A 989 T

P.N. 07/148/10



Udienza di Nomina: 09/04/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue



**Abitazione popolare, sita in Canicatti, nel Viale Carlo Alberto, 111, posta al piano 1, avente consistenza catastale di vani 3,5; confinante con detto Viale, proprietà [REDACTED] e vano scala condominiale; censita in catasto fabbricati presso l'agenzia del territorio di Agrigento, comune censuario di Canicatti, al foglio 56 particella 3046 (ex 548) subalterno 2, categoria A/3 (ex A/4);--  
- LOTTO n. 2 ---**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà, per la quota indivisa di 1000/1000 relativamente a unità immobiliare per civile abitazione, sita nel Comune di Canicatti – Viale Carlo Alberto, 111, posta al piano primo del fabbricato di cui è parte.

L'immobile è costituito da tre vani oltre accessori della superficie lorda commerciale di 97,81 mq. Si accede al fabbricato da un ingresso prospiciente il Viale Carlo Alberto, al civico 111. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano nella disponibilità del [REDACTED] giusto contratto di locazione del 01/10/2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 09/10/2020, serie 3T, numero 2049, cod. identificativo TXL20TD02049000LC. Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e l'immobile non necessita di opere di manutenzione.

(Cfr. All. 1 - Foto 01+08)

### SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Porto Empedocle		Partita catastale: -----		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
56	3046	2	1	A/3	2	3	€ 113,41
<b>Indirizzo:</b> VIALE CARLO ALBERTO n. 111 piano: 1;							
* <b>Intestazione:</b> (Cfr. All. 5.3 Visura)							
▪ [REDACTED] (proprietà 1000/1000)							
* <b>Coerenze dell'immobile:</b>							
▪ A Nord con altra particella;							
▪ A Sud con Viale Carlo Alberto ;							
▪ A Ovest con altra particella;							
▪ A Est con vano scala e con altra unità immobiliare .							
Note: <b>Scheda catastale:</b> Presente							



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### ▪ **Caratteristiche della zona:**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata a nord-est della città di Canicattì, a circa 1,5 Km da una delle vie principali del centro cittadino, la via Regina Margherita e più precisamente in viale Carlo Alberto, al civico 111.

La zona si è sviluppata intorno alla prima metà degli anni '60. La tipologia edilizia ricorrente è l'edificio pluripiano, dove i piani terreni sono destinati a perlopiù a garage, mentre i livelli soprastanti sono destinati a residenze.

Dal Punto di Vista Urbanistico, l'area ricade nella zona B0 – Area Urbana Centrale - del Comune di Canicattì.

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature) e nel raggio di 200+500 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

### ▪ **Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali.

### ▪ **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (0,5), ferrovia (0,4), Strada statale (0,2)

**Servizi offerti dalla zona:** farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), carabinieri (buono), scuole (buono), strutture sportive (buono), mercato settimanale (buono), strutture di culto (buono), uffici postali (buono), uffici ASL (buono).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano nella disponibilità [REDACTED] [REDACTED] giusto contratto di locazione del 01/10/2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 09/10/2020, serie 3T, numero 2049, cod. identificativo TXL20TD02049000LC. In tale contratto viene stabilito un importo di locazione annuo pari ad € 3.000,00. (Cfr. All. 9.1 - Contratto di Locazione del 01/10/20)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 ▪ *Domande giudiziali o altre Trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

#### 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. Assegn.ne casa coniugale:* **Nessuna**

#### 4.1.3. ▪ *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

#### 4.1.4. ▪ *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**



#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** nascente da contratto di mutuo fondiario del 14/04/2010 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro , repertorio 74057/26190 iscritta in data 14/04/2010 ai nn°9156/1338 per un montante ipotecario di € 680.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 340.000,00 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scarl Licata codice fiscale 00089160840 e [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] che grava sui cespiti oggetto di esecuzione.

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**Atto di pignoramento immobiliare** del 23/06/2016, repertorio n°1830/2016 trascritto l'11/07/2016 ai nn° 10769/9103 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scpa codice fiscale 00089160840 e contro [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], che grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

##### 4.2.3. *Altri oneri:*

**Costituzione di fondo patrimoniale** del 23/12/2013 ai rogiti del Notaio Calogera Gagliano , repertorio 5786 raccolta n° 4099, trascritta in data 10/01/2014 ai nn° 434/380 a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] avente per oggetto gli immobili oggetto di pignoramento e altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva;

**Costituzione di fondo patrimoniale** del 23/12/2013 ai rogiti del Notaio Calogera Gagliano, repertorio n°5786 raccolta n°4099, trascritta in data 13/01/2014 ai nn°524/465 a favore e contro i signori [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] avente per oggetto gli immobili oggetto di pignoramento e altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva;

**Revoca** atti soggetti a trascrizione, derivante da domanda giudiziale del 09/09/2015, repertorio n°10201 trascritta in data 28/09/2015 ai nn°16323/12352 a favore del Fondo di Garanzia dei depositanti del credito cooperativo corrente in Roma codice fiscale 96336220585 e contro i signori



[REDACTED]  
[REDACTED] avente per oggetto gli immobili oggetto di pignoramento e altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva, con il quale si chiede di ritenere inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 23/12/2013 rep.5786 racc.4099, ai rogiti del notaio Calogera Gagliano, trascritto in data 10/01/2014 ai nn°434/380 e in data 13/01/2014 ai nn°524/465;

**Revoca** atti soggetti a trascrizione, derivante da domanda giudiziale del 01/03/2016, repertorio n°2433/2016 trascritta in data 31/05/2016 ai nn°8442/7162 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice fiscale 0008916084 0 e contro [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto gli immobili oggetto di pignoramento e altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva, con il quale si chiede di ritenere inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 23/12/2013 rep.5786 racc.4099, ai rogiti del notaio Calogera Gagliano, trascritto in data 10/01/2014 ai nn°434/380 e in data 13/01/2014 ai nn°524/465.

#### 4.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale**

##### 4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia:**

- **Sono state riscontrate difformità.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata autorizzata con Licenza edilizia n. 214, rilasciata dal Comune di Canicatti in data 22/08/1962.

**Da raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dalla suddetta Licenza Edilizia n. 214, sono state riscontrate difformità.**

*(cfr. All. 4 – Documentazione Urbanistica)*

Tali difformità riguardano la diversa distribuzione di spazi interni, la modifica di aperture (finestra su ingresso/disimpegno) e la realizzazione non autorizzata di un balcone sul fronte nord.

La regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare è possibile mediante un **Permesso di Costruire in Sanatoria** ( art. 36, comma 1 DPR 380/2001). I costi per la regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche ammontano a circa € 3.000,00.

##### 4.3.2. **Conformità catastale:**

- **Sono state riscontrate difformità:**

Per l'appartamento, come può evincersi dal raffronto della scheda planimetrica catastale con la planimetria redatta dallo scrivente, sono emerse





diffomità inerenti la chiusura di una finestra, prospiciente ad est, nel locale cucina. Al fine di regolarizzare catastalmente l'unità immobiliare, è necessario predisporre un aggiornamento catastale con la procedura DOCFA il cui costa ammonta ad € 500,00.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-- Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile:	<i>nessuna</i>
-- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<i>nessuna</i>
-- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<i>nessuna</i>
-- Cause in corso:	<i>nessuna</i>
-- Atti ablativi P.A.:	<i>nessuno</i>
-- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominiale	<i>nessuno</i>

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED]  
- Proprietà per 1000/1000

L'unità immobiliare appartiene al sig. [REDACTED] per la piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 14/04/2010 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, repertorio n°74056 raccolta n°26189, atto che risulta trascritto il 16/04/2010 ai nn°9155/6977 da potere del signor [REDACTED]

(Cfr. All. 3 – Titolo di proprietà)

##### 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]  
Piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di procedura, era pervenuta al sig. [REDACTED] [REDACTED] maniera seguente:

- per la quota di ½ indiviso, mediante il decreto di trasferimento di immobili del 23/04/2009 pronunciato dal Tribunale Fallimentare di Agrigento repertorio n°123/2009, trascritto il 06/05/2009 ai nn°11605/9380 da potere [REDACTED]
- La rimanente quota di ½, era pervenuta per averlo costruito, su area edificabile di primo piano, di mq 93,60, soprastante a fabbricato al piano terra censito in catasto con il foglio di mappa 56 particella 548, acquistata, in forza dell'atto di compravendita del 16/01/1963 ai rogiti del notaio Francesco Paolo Guerrera, atto trascritto il 26/01/1963 ai nn°1723/1836 da potere [REDACTED]



## 7. PRATICHE EDILIZIE

### - Non ci sono pratiche edilizie in corso

Per l'immobile oggetto di procedura, non sussistono pratiche edilizie in corso.

## 8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE

***Appartamento per civile abitazione sito in Canicatti, nel Viale Carlo Alberto, 111, posto al primo piano, avente consistenza catastale di vani 3; confinante con detto Viale, proprietà [REDACTED] vano scala condominiale; censito in catasto fabbricati presso l'Agenzia del territorio di Agrigento, comune censuario di Canicatti, al foglio 56 particella 3046 (ex 548) subalterno 3, categoria A/3 (ex A/4).***

L'appartamento oggetto di stima è ubicato a nord-est dell'abitato di Canicatti, distante circa 1,5 Km dalla principale via del centro cittadino, la via Regina Margherita, e più precisamente nel Viale Carlo Alberto, 111, al piano primo.

L'appartamento ha forma planimetrica regolare;

confina sul lato NORD con un atrio chiuso, a SUD prospetta sul Viale Carlo Alberto, ad OVEST con altra particella e ad EST con unità immobiliare e con vano scala.

Dal Viale Carlo Alberto, attraverso un accesso con portoncino, si accede all'androne condominiale da dove, attraverso una scala, si raggiunge il primo piano del fabbricato.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano primo del fabbricato di cui è parte.

L'appartamento ha superficie utile complessiva di mq. 78,45, come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata, e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 95,04 calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza costante di 3,35 mt.

*(Cfr. ALL. 6.1 - Planimetria dei locali)*

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da ingresso / disimpegno, cucina, camera da letto doppia, soggiorno, oltre ad un WC. L'appartamento è dotato di tutte le finiture interne: pavimenti in mattonelle di segato di marmo, infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio, non a taglio termico, vetro doppio.

Le pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Da un punto di vista impiantisco l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, di adduzione idrica e allaccio alla fognatura comunale.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e pertanto l'immobile non necessita di particolari opere di manutenzione.

*(Cfr. All. 1 - Foto 01÷8)*

Dal punto vista Energetico l'appartamento a destinazione d'uso residenziale, non essendo dotato di particolari accorgimenti tecnici volti al risparmio energetico, ha ottenuto un **Attestato di Prestazione Energetica** per Edifici di **Classe G** (edifici residenziali). *(Cfr. All. 8.1 - APE)*



**-- Modalità di calcolo della Superficie commerciale**

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni 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: normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex CATASTO.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della **Superficie Commerciale**, dettato dalla norma UNI 10750, la quale classifica con il termine di **Superficie Commerciale** la 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 degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e giardini;
- Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc.....

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione.

Detti coefficienti, esplicitati in riferimento al mercato locale vengono rappresentati nella tabella che segue:

Coefficients di ponderazione Superficie Commerciale	
<b>Superficie coperta</b>	1,00
- verande	0,60
- pati e porticati	0,35
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
<b>Pertinenze</b>	variabile

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta della planimetria catastale; tuttavia data la scarsa attendibilità della stessa, si è ritenuto necessario effettuare un rilievo metrico - dimensionale e fotografico dei locali per restituirne fedelmente la esatta distribuzione planimetrica. Sulla base della planimetria dei locali appositamente predisposta si identificano i seguenti ambienti in relazione alle Superfici Lorde Commerciali del bene immobile.

(Cfr. All.ti 6.1 - Planimetria dei locali)

TABELLA 1 -- Calcolo della superficie Commerciale					
Immobili		Superfici			
		Utile mq.	Lorda mq.	Coef.	Commerciale mq.
<b>A</b>	<b>APPARTAMENTO (CAT. A/3)</b>				
	Ingresso / Disimpegno	7,00			
	Cucina	13,69			
	Camera da letto doppia	22,00			
	WC	7,86			
	Soggiorno	27,90			
	<b>TOTALE abitazione</b>	<b>78,45</b>	<b>92,52</b>	<b>1,00</b>	<b>92,52</b>
<b>Pertinenze</b>					





contro

Balcone 1	3,89			
Balcone 2	4,53			
<b>TOTALE pertinenze</b>	<b>8,42</b>	<b>3,83</b>	<b>0,30</b>	<b>2,52</b>
<b>TOTALE Superficie commerciale "A" mq.</b>				<b>95,04</b>

– Riepilogo Tabella superfici Immobile "A"					
Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione
Locali principali e accessori diretti	mq. 78,45	mq. 92,52	1,00	mq. 92,52	Nord - Sud
Aree scoperte Veranda e balconi	mq. 8,42	mq. 8,42	0,30	mq. 3,83	Nord - Sud
				<b>Mq. 95,04</b>	

<b>Caratteristiche descrittive dell'immobile "A"</b>	
<b>Caratteristiche strutturali</b>	
o <b>Fondazioni:</b>	tipologia: muri di fondazione. condizioni: da verificare.
o <b>Strutture verticali:</b>	materiale: muratura portante condizioni: buone.
o <b>Solai:</b>	tipologia: latero cemento; condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie:</b>	
o <b>Infissi esterni:</b>	Ante a battente in alluminio non TT e vetro doppio; stato: buono;
o <b>Infissi interni:</b>	Serramenti a battente in legno tamburato, condizioni: buone.
o <b>Pareti esterne:</b>	materiale: blocchi in tufo rifiniti in intonaco di civile per esterno ; condizioni: buone
o <b>Pavimenti interni:</b>	materiale: mattonelle in segato di marmo; condizioni: buone
o <b>Tramezzature interne:</b>	pareti in laterizio: finitura a gesso e pittura lavabile condizioni: buone
o <b>Portone di ingresso:</b>	Porta non blindata ad anta battente; stato: buono;
o <b>Scala interna:</b>	non presente
<b>Caratteristiche impianti:</b>	
o <b>Ascensore:</b>	non presente
o <b>Antenna:</b>	Individuale sottotraccia, ricezione: segnali televisivi funzionante.
o <b>Elettrico</b>	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente necessita di adeguamento
o <b>Citofonico:</b>	Presente
o <b>Gas:</b>	Presente
o <b>Fognatura:</b>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: buone.
o <b>Idrico:</b>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro del tipo alupex e zincato, condizioni: buone.
o <b>Telefonico:</b>	



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. Criterio di Stima

Di seguito si riportano alcune osservazioni riguardo al metodo di stima da attuare nella valutazione del valore commerciale relativo al bene immobile in compendio alla causa di pignoramento.

- L'estensione della superficie per il calcolo del più probabile valore di mercato relativo al fabbricato, in oggetto, è stato rilevato dalle visure catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente.
- L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.
- Il valore dell'immobile è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona su cui insiste il bene oggetto del pignoramento.

Si vuole sottolineare che la presente relazione estimativa si prefigge di determinare il più probabile valore del bene immobile in oggetto, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato" determinando un prezzo dipendente dall'attuale mercato immobiliare, tenendo in considerazione che il valore può essere determinato analiticamente con elementi oggettivi, mentre il prezzo è convenibile fra le parti in causa durante una compravendita.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile si procede come segue:

1. Individuazione della tipologia del bene in questione.
2. Verifica dei prezzi di mercato nella zona in esame.
3. Procedere in una serie di accertamenti relativi a compravendite di diversi immobili simili a quello in esame, effettivamente avvenuti.

Il valore di stima tiene conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata;
- della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;
- della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo



della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non alterano il valore complessivo di stima indicato.

## 9.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Canicatti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Canicatti.

## 9.3. Metodi di stima

### A) METODO SINTETICO PER PUNTI DI MERITO:

Il metodo permette di determinare il valore unitario del bene oggetto di stima, mediante la parametrizzazione del valore unitario di un bene analogo a quello stimato, ma dotato delle migliori caratteristiche.

Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, di quelle tecnologiche e produttive relative al bene oggetto di stima, da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è adottato il valore unitario medio del bene analogo migliore pari a **685,00 €/mq**, ottenuto dalla media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI: val. min 630 €/mq val max 740 €/mq. Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

-	<b>Coefficiente Globale di Zona:</b>	<b>0,90</b>
-	<b>Coefficiente Globale del Fabbricato:</b>	<b>1,03</b>
-	<b>Coefficiente globale dell'Abitazione:</b>	<b>0,76</b>

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,7045**

$$€685,00 \times 0,7045 = € 482,58 \text{ in c.t. } € 480,00$$

	Superficie Commerciale	Prezzo al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
A.	95,04	€ 480,00	€ 45.619,20	€ 45.619,20 (1000/1000)



**Valore stimato con metodo A: € 45.619,20**

**B) METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:**

Il seguente metodo fornisce il valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il rapporto tra il reddito netto dello stesso bene, ottenuto dal reddito lordo depurato delle spese di parte padronale, e il saggio di capitalizzazione, ricavato da opportuni parametri medi e influenze ascendenti e discendenti relativi al bene medesimo.

Dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 210,00 e € 285,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 250,00**.

Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo al quale dovranno essere detratte le imposte, quote e spese.

Attraverso agevoli operazioni matematiche per l'immobile oggetto di stima si ricavano i seguenti valore: **canone mensile € 250,00 x 12 mesi dell'anno = € 3.000,00 reddito lordo**.

Alla somma sopra trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

$$R . N . = R . L . - ( I + Q + S )$$

Dove sono stati indicati con:

**I** = imposte = **IMU + TASI**

**Q** = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

**S** = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

<b>I</b> (Imposte): <b>I.M.U.+TASI</b> (circa 6% del canone annuo d'affitto), pari ad	<b>€ 180,00</b>
<b>Q</b> (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari ad	<b>€ 30,00</b>
<b>S</b> (Spese)	<b>€ 0,00</b>

**SOMMANO LE QUOTE € 210,00**

Si determina pertanto il reddito netto (R.N.):

$$R . N . = € 3.000,00 - € 210,00 = € 2.790,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al **3,78%**:

*Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:*

Calcolo del valore complessivo: **Va = RN/r**



cont. [REDACTED]

Destinazione	Reddito netto	Saggio	Valore complessivo
Abitazione	€ 2.790,00	0,0378	€ 73.809,52

Valore stimato con metodo B: € 73.809,52

Il valore venale dell'immobile nella sua interezza si ricava come media tra quelli sopra indicati:

Vt	Vt = (A + B) / 2	€ 59.714,36

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 8.957,154
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
- Spese di regolarizzazione urbanistica:	€ 3.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 500,00
- Spese per demolizione parti abusive e ripristino funzionalità:	Nessuno

#### 9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.257,20 ≅
<b>Valore dell'immobile ARROTONDATO</b>	<b>€ 47.260,00</b>

## 10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, **nello stato di fatto in cui si trova**, risulta essere pari ad **€ 47.260,00** (diconsi euro quarantasettemiladuecentosessanta,00).

Agrigento, li 10 Settembre 2021

