

## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 115/2017

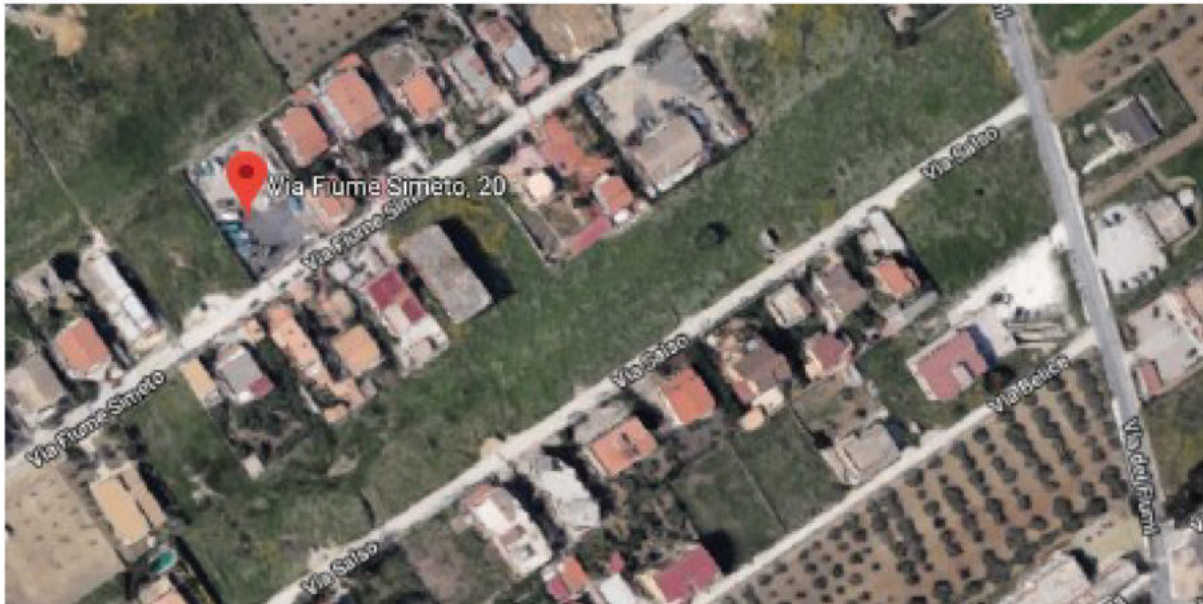
promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

G.E. : Dott.ssa BEATRICE RAGUSA

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Lotto 1



*Tecnico incaricato : Ing. SABRINA LA LUMIA  
Iscritta al N. A889 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento  
Iscritta al N.255 all'Albo del Tribunale di Agrigento*



**Beni in Agrigento, Villaggio Mosè, via Fiume Simeto 20 A  
Lotto 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

- A) **Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Agrigento via Fiume Simeto 20A, Villaggio Mosè, identificato in catasto fabbricati al **foglio 164 particella 1155 sub 5** categoria A/2 classe 2 consistenza vani 6,5 superficie catastale 168 m<sup>2</sup>, rendita catastale 671,39, intestato a [REDACTED]  
Proveniente da atto pubblico del 27/10/1998 in atti dal 25/03/2002.  
Coerenze: a nord ovest part. 1305/2 (bene B stesso lotto), ad est part.685, a ovest part.647, a sud via Fiume Simeto.
- B) **Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **magazzino** sito in Agrigento via Fiume Simeto 20 A, Villaggio Mosè, identificato in catasto fabbricati al **foglio 164 particella 1305 sub 2** categoria C/2 classe 1 superficie 128 m<sup>2</sup>, rendita 536,91 intestato a [REDACTED]  
Proveniente da atto pubblico del 28/12/1996 in atti dal 14/04/1997.  
Coerenze: a nord ovest part. 1233, ad est part.685, a sud part.647, a sud part.1155.

**2. DESCRIZIONE BENI**

**A.** Appartamento al secondo piano accessibile da scala in parte interna ed in parte esterna e priva di copertura in c.a, insistente su spazio privato, completamente ristrutturato ed in buono stato. Si compone di n.4 vani oltre servizi, dispone di affacci per tutti e quattro i lati. La superficie lorda, al netto del balcone, misura 180,15 mq.

**B.** Magazzino a piano terra accessibile, mediante portone a due ante a battente in ferro, dalla stradella privata sulla quale insiste perpetuo diritto di accesso, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, composto da un unico ambiente, realizzato con struttura in cemento armato e solai in ferri e tavelloni. Il bene è stato lasciato allo stato grezzo, privo di qualsivoglia opera di rifinitura ed è utilizzato come magazzino e deposito. La superficie lorda misura 128,00 mq.

**Caratteristiche zona:** periferica con destinazione mista commerciale/ residenziale con tipologia prevalente di tipo economico delle abitazioni con stato conservativo normale; si accede dalla via dei Fiumi con scarso traffico locale e possibilità di parcheggio libero. Provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi della zona:** farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), supermercati (buono), scuole materna/inferiore (buono).

**Caratteristiche zone limitrofe:** vicinanza SS 115, sede di numerose attività commerciali e artigianali.



**Caratteristiche strutturali appartamento A:**

*Strutture verticali:* materiale: struttura in c.a. - condizioni: sufficienti  
*Solai:* tipologia: latero cemento  
*Balconi:* materiale: soletta in c.a. - condizioni: sufficienti

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente con vetri camera doppi, materiale: alluminio, protezione: persiane in alluminio - condizioni: buone  
*Infissi interni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio, intonaci esterni pareti - condizioni buone  
*Pavimentazione Interna:* materiale: monocottura condizioni: ottime  
*Rivestimenti pareti:* ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone  
*Porta ingresso:* materiale: porta blindata – condizioni buone  
*Portone di ingresso:* tipologia: cancello doppia anta a battente, materiale: ferro - condizioni: scadenti.  
*Scale:* posizione: a due rampe unica, struttura c.a. - condizioni: scadenti.

**Impianti:**

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non disponibile  
*Elettrico:* tipologia: con cavi sotto traccia - conformità: non disponibile  
*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale  
*Idrico:* tipologia: con tubazioni sotto traccia, alimentazione: da rete comunale,  
*Telefonico:* tipologia: inesistente  
*Termico:* tipologia: caldaia autonoma non funzionante.

**Caratteristiche strutturali magazzino B:**

*Strutture verticali:* materiale: struttura in c.a. - condizioni: sufficienti  
*Solai:* tipologia: latero cemento

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia:singola anta a battente in ferro - condizioni: pessime  
*Infissi interni:* inesistenti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio e in conci di tufo - condizioni scadenti  
*Pavimentazione Interna:* materiale: battuto di cemento  
*Portone di ingresso:* tipologia: cancello doppia anta a battente, materiale: ferro - condizioni:pessime.

**Impianti:**

*Citofonico:* inesistente  
*Elettrico:* inesistente  
*Fognatura:* inesistente  
*Idrico:* inesistente  
*Telefonico:* inesistente  
*Termico:* Inesistente

3.

**STATO DI POSSESSO:**

A. A disposizione del sig. [REDACTED]

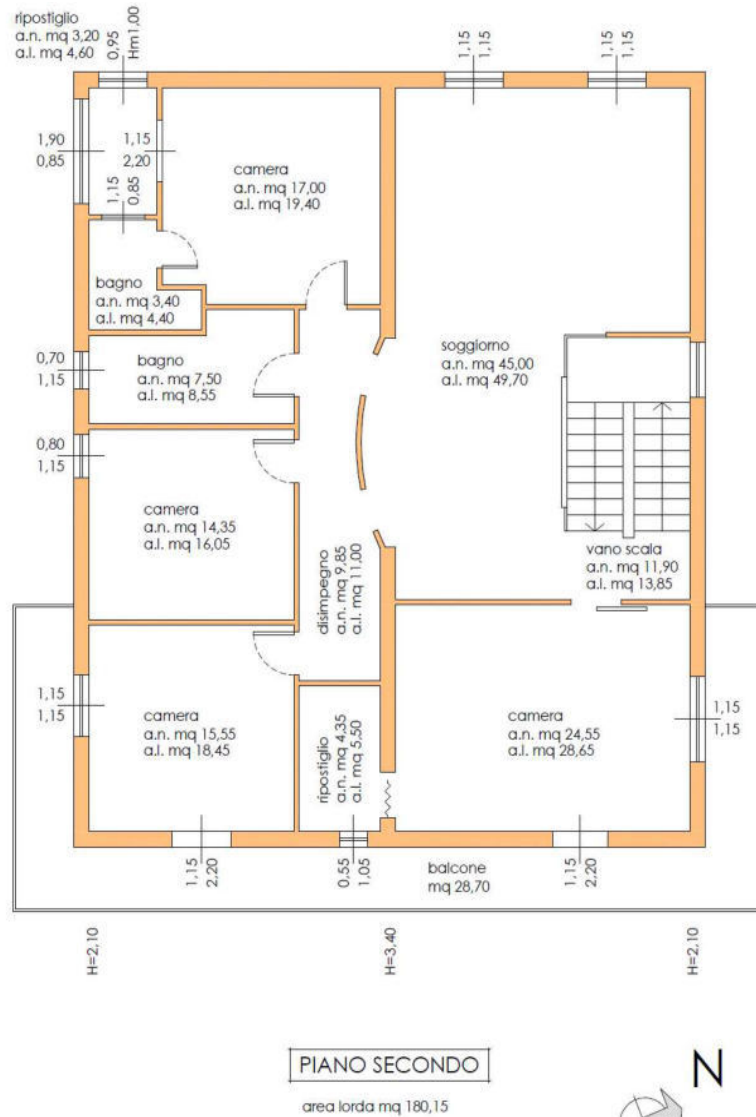
B. Libero



4.1 **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE\* CESPITE A (Planimetria aggiornata allegata con il n. 1.5):**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Soggiorno	Sup. reale lorda	49,70	1,00	49,70
Cucina	Sup. reale lorda	28,65	1,00	28,65
camera matrimoniale	Sup. reale lorda	19,40	1,00	19,40
Camera	Sup. reale lorda	16,05	1,00	16,05
Camera	Sup. reale lorda	18,45	1,00	18,45
Wc	Sup. reale lorda	8,55	1,00	8,55
Wc	Sup. reale lorda	4,40	1,00	4,40
Disimpegno	Sup.reale lorda	11,00	1,00	11,00
Balcone	Sup. reale lorda	28,70	0,25	7,17
Vano scala	Sup. reale lorda	13,85	1,00	13,85
Ripostiglio 1	Sup. reale lorda	5,50	1,00	5,50
Ripostiglio 2	Sup. reale lorda	4,60	1,00	4,60
		<b>280,85</b>		<b>187,32</b>

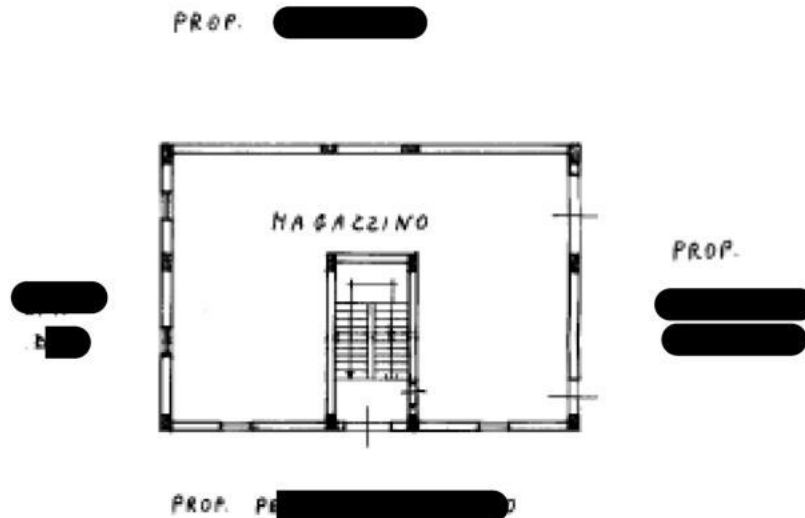
\*Calcolo della superficie commerciale Si intende, in base ad usi e consuetudini, per superficie commerciale la superficie del bene al lordo dei muri esterni ed interni nella misura del 100%, dei muri contigui ad altri immobili nella misura del 50%; i balconi si calcolano al 25% e logge e terrazze al 33%.



#### 4.2 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CESPITE B (Planimetria catastale verificata e all.ta con il n.2.0)

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Locale unico	Sup. reale lorda	128,00	1,00	128,00
		<b>128,00</b>		<b>128,00</b>

PIANTA PIANO  
TERRA H= 4,50 mT.



#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**
- 5.1.2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

La sottoscritta ha esaminato la documentazione in atti e ha aggiornato l'ispezione ipotecaria a carico degli esecutati (Ispezioni ipotecarie allegate con i nn.5.0 e 5.1).

###### Ispezioni:

- 5.2.1. Iscrizione contro in data 30/10/1998 ad Agrigento ai nn. Registro particolare 18161 Registro generale 1275, del Tribunale di Agrigento rep. n.7177/12 del 21/07/2012, derivante da atto di mutuo notaio [redacted] rep. n. 15852 del 27/10/1998 a favore di [redacted] contro [redacted] sul bene identificato con il fg. 164, part.lla n. 1155/5. Importo totale ipoteca: € 200.000,00 (duecentomila/00) importo capitale: € 100.000,00 (centomila/00) N.B. L'iscrizione è stata rinnovata in data 6/08/2018 ai nn. 12823/1061. Richiedente [redacted]
- 5.2.1.1. Intervento nella procedura esecutiva in oggetto di [redacted] e contro [redacted] per la somma complessiva di € 55.165,51.



- 5.2.2. *Trascrizioni pregiudizievoli / Pignoramenti:*  
Trascrizione contro in data 14/09/2007 – ai nn. Registro particolare 24850 Registro generale 16546 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO rep. 159/2007 del 29/08/2007 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED] per la quota di 1/1 e a favore di [REDACTED] sulle part.lle catastalmente identificate con il fg. 164 part.lle 1155/5 e 1028/2.
- 5.2.3 Trascrizione contro in data 27/05/2011 – ai nn. Registro particolare 11657 Registro generale 8993, nascente da atto di costituzione di fondo patrimoniale in notaio [REDACTED] del 16/05/2011, rep. n. 15560/5569 a favore di [REDACTED] su tutte le part.lle esegutate.  
**Annotazione:** presentata il 13/02/2017 ai nn. 2135/137 di INEFFICACIA PARZIALE nascente da atto giudiziario del Tribunale di Agrigento del 17/05/2016 rep.n.1658/2013 a favore e contro (come nella formalità originaria) di [REDACTED] su tutte le particelle esegutate.  
**Nel quadro D di detta annotazione, fra l'altro, si legge:**  
[REDACTED] e per essa, quale mandataria, [REDACTED] è elettivamente domiciliata in Sciacca, via Emilio Ravasio n.20, presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] PQM definitivamente pronunciando nella contumacia di [REDACTED] dichiara inefficace nei confronti di [REDACTED] art.2901 c.c. l'atto stipulato in Notar [REDACTED] del 16 maggio 2011 rep 15560 raccolta 5569 relativo ad immobili tutti in territorio di Agrigento. Condanna i convenuti a pagare , in solido, la somma di euro 65.456,90 alla banca dichiara inammissibile l'intervento autonomo condanna i convenuti a pagare, in solido, euro 3.300 pari a due terzi per spese giudiziali (che compensa per il restante terzo) in favore della banca ordina al conservatore dei pubblici registri immobiliari l'annotazione della presenza sentenza ai sensi degli degli artt.2655 e 2656 cc.”
- 5.2.3 Trascrizione contro in data 23/06/2017 – ai nn. Registro particolare 9933 Registro generale 8373 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO rep. 1368/2017 del 29/05/2017 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED] per la quota di 1/1 e a favore di [REDACTED] su tutte le part.lle esegutate.

5.3. **Pratiche edilizie, giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale, certificazione energetica**



5.3.1.

**Conformità urbanistico edilizia:**

Le unità immobiliari A e B sono state realizzate rispettivamente nel 1978 e nel 1983, in totale assenza di titolo autorizzativo. Inoltre i beni ricadono in zona vincolata "B" dal D.M. Gui-Mancini per cui occorre il NO della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. La sottoscritta ha effettuato personalmente numerose ricerche presso il Comune di Agrigento e la Sovrintendenza dalle quali, accertata preliminarmente la possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi 37/85, 47/85 e 724/94, è emerso che sono state presentate le seguenti domande di sanatoria:

**bene A:**

- Domanda di sanatoria presentata presso il Comune di Agrigento, prot. n. 15165 del 31/3/95 e prot. n. 246 del 7/1/98 - pratica 1670, a nome di [REDACTED] (possessore dell'immobile di proprietà di [REDACTED] per l'immobile in catasto al fg.164, part.lla 1155/5, erroneamente indicata dal richiedente come 690 (vd. Conformità catastale 5.3.2) ma successivamente rettificata con istanza dallo stesso. E' stata pagata la somma di € 2.694,87 a titolo di oblazione presuntivamente dovuta e la somma di € 4.077,95 a titolo di oneri di urbanizzazione costo di costruzione, per un volume dell'abuso complessivo di mc 549,00.
- Richiesta di sanatoria presentata presso la Sovrintendenza, prot. n.14004 del 11/12/97, esitata con parere negativo, prot. n.416 del 23/1/98 (vd. All.ti 1.7).

**bene B:**

- Domanda di sanatoria presentata presso il Comune di Agrigento, prot. n. 58734 dell'1/09/86, pratica 7827, a nome di [REDACTED] per l'immobile in catasto al fg. 164, part.lla 1028/2, erroneamente indicata dal richiedente come 690 ma correttamente individuata (vd. Conformità catastale 5.3.2). E' stata pagata la somma presuntivamente dovuta di € 1.136,86 a titolo di oblazione per una superficie complessiva di mq 123,00.

Su sollecitazione della scrivente, il Dirigente del settore V del Comune di Agrigento e il funzionario direttivo addetto della Sovrintendenza, effettuati i necessari accertamenti e constatato l'eventuale favorevole esito delle istruttorie delle pratiche, hanno simulato una determinazione degli oneri di sanatoria e precisamente:

**bene A** – per il Comune di Agrigento, al fine del rilascio del titolo abitativo, l'importo dell'oblazione a conguaglio, già decurtata della somma versata ammonterebbe a € 2.535,46; l'importo degli oneri concessori, a conguaglio di quanto versato, ammonterebbe a € 4.713,64. Per la Sovrintendenza il maggiore onere corrisponde a € 6.260,42, oltre al versamento di ca € 50,00 per i diritti di esame.

**bene B** – per il Comune, al fine del rilascio del titolo abitativo, l'importo dell'oblazione a conguaglio ancora dovuta ammonterebbe a € 2.796,08; l'importo degli oneri concessori, a conguaglio di quanto versato, ammonterebbe invece a € 1.092,17. Per la Sovrintendenza il maggiore onere corrisponde a € 4.208,88 oltre al versamento di ca € 50,00.

Ovviamente, per entrambi i beni va prodotta documentazione integrativa, indicata in dettaglio nella simulazione della determina al 7/12/18 e il versamento di € 50,00 per i diritti di esame di pratica di sanatoria (Atti di Determina allegati con il n.2.5). Tali importi saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dei cespiti. **N.B. In base alle disposizioni di legge soprariportate, i cespiti non sono regolari sotto il profilo urbanistico edilizio ma sono sanabili.**



Nel dettaglio si sottolinea che:

1. le opere da sanare sono conformi agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione degli abusi che al momento della presentazione della domanda (doppia conformità). Gli immobili avrebbero potuto beneficiare della sanatoria ai sensi delle L. 37/85, 47/85 e 724/94, come in effetti è stato richiesto.
2. il calcolo dell'oblazione, ottenuto mediante una simulazione di calcolo effettuata dai tecnici degli uffici competenti alla data di oggi, va verificato nel dettaglio, attualizzato alla data effettiva dell'esame finale della pratica e subordinato alla presentazione di tutta la documentazione richiesta.
3. il Comune e la Sovrintendenza potrebbero in qualunque momento richiedere documentazione integrativa della domanda presentata, pena la decadenza della stessa e l'impossibilità a presentare nuova domanda.
4. le ragioni del credito risalgono al 1998 (prima iscrizione di ipoteca).

5.3.2

**Conformità catastale:** nessuna difformità all'infuori di una diversa distribuzione dei vani interni.

In verità, è stato necessario estrarre svariata documentazione catastale presso gli uffici competenti (vd. Allegati nn.1,2) al fine di accertare la provenienza delle particelle esegutate, a seguito di errori commessi in sede di accatastamento dei beni. Da un attento esame della documentazione, resosi necessario per accertare la corrispondenza delle particelle esegutate con quelle erroneamente indicate nelle due pratiche di sanatoria suddette, nonché da un confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, la scrivente è nelle condizioni di affermare che:

**A.** La particella **1155/5** è stata costituita con Tipo Mappale n. AG0345478 del 14/09/2007 e pratica urbano n. D00027.1/1997.

Il terreno sul quale è stata edificata ed accatastata, identificato con lo stesso n. di part.lla 1155, **proviene dalla part.lla 684** (Tipo Mappale n.126039.1/1996) di proprietà di [REDACTED] (e non dalla 690 come erroneamente indicato dal richiedente la sanatoria), a sua volta scaturente dal frazionamento della 647 (Tipo Frazionamento del 17/7/1977 n. 108.1/1977).

**B.** La particella **1305/2** **proviene dalla p.lla n.1028/2** (prot. n.AG0423812 in atti dal 29/11/2007) di proprietà [REDACTED] a seguito di pratica di variazione per modifica identificativo, (e non dalla 690, come erroneamente indicato dal richiedente la sanatoria).

Più precisamente, da un esame superficiale, il terreno sul quale è stata costituita la 1028/2 sembrerebbe provenire dalla part.lla 690 (Tipo mappale n.7634/92). In verità il Tipo mappale suddetto, a seguito di istanza successiva n.346753/2007 è stato successivamente soppresso dall'ufficio per errato posizionamento della 1028 all'interno della 690 terreni. In conseguenza è stato quindi riproposto l'accatastamento della part.lla urbana 1028/2 all'interno della part.lla 1155 del Catasto Terreni, che ha assunto infine il n.1305.

**N.B.** Entrambi i tecnici istruttori delle pratiche di sanatoria, dopo aver esaminato la documentazione catastale prodotta dalla scrivente, hanno convenuto che le particelle oggetto delle domande di sanatoria corrispondono con i beni esegutati.





5.3.3

**Certificazione energetica:**

**A.** La classe energetica dell'appartamento corrisponde alla lettera "G" e l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile è pari a 312,05 kwh/mq anno.

**B.** Non si è proceduto alla redazione dell'APE in quanto magazzino utilizzato esclusivamente come deposito, privo di qualsiasi attività produttiva.

**6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Non risulta un condominio costituito formalmente e le spese comuni vengono regolarizzate fra gli stessi proprietari.

Spese ordinarie/straordinarie annue di gestione dell'immobile: **non disponibili:** € \_\_\_\_\_

Spese condominiali scadute o insolute alla data della perizia, **non disponibili:** € \_\_\_\_\_

**7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7.1 Attuali proprietari:**

A) [redacted] in forza di atto pubblico di compravendita **appartamento foglio 164 particella 1155 sub 5** del 27/10/1998 rep. 15851 rogante notaio [redacted] registrato UR di Agrigento il 27/10/1998 al n.9999, trascritto il 30/10/1998 ai nn.18160/16398 (All.to n.1.4).

B) [redacted] in forza di atto pubblico di compravendita **magazzino foglio 164 particella 1305 sub 2** del 28/12/1996 rep. 32968 rogante notaio [redacted] registrato UR di Agrigento il 15/01/1997 al n.313, trascritto il 14/01/1997 ai nn.817/756 (All.to n.2.4).

**7.2 Precedenti proprietari:**

A. [redacted] nato ad Agrigento il 06/04/1945 e [redacted] [redacted] nata ad Agrigento il 27/03/1953, ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale di beni.

B. [redacted] nato a Raffadali il 03/11/1931 e [redacted] [redacted] nata a Raffadali il 14/9/1937, ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale di beni.

**8. DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Le particelle 1155 e 1305 del foglio di mappa n.164 del Comune di Agrigento ricadono nella zona G5.3 – verde privato del P.R.G. vigente DDG 1106/09 nonché in zona sottoposta a vincolo "B" Mancini del Parco Archeologico e a vincolo sismico. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica, riportante i parametri di piano e le prescrizioni urbanistiche (vd. Allegato 1.10).

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA CESPITI:**

**9.1 Criteri di Stima**

- I. Stima sintetica a vista: basata su osservazione del bene ed esperienza del CTU
- II. Stima sintetica comparativa parametrica: il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.) con riferimento ad unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da fonti di informazione
- III. Capitalizzazione dei redditi: procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in capitale attuale. Il calcolo viene sviluppato con riferimento ai valori tratti della Banca dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Agrigento zona E2 per unità di civile abitazione in condizioni normali e con riferimento alle superfici lorde (allegato n.1.8).

**9.2 Fonti di informazione**

Ufficio Tecnico di Agrigento;  
Agenzie Immobiliari: – Agrigento (S.Angelo, Immobiliud, Tecnocasa);  
Agenzia delle Entrate.



**9.3 Valutazione cespiti:**

**1. Stima sintetica a vista:**

<b>A</b>	- Valore corpo:	<b>€ 130.000,00</b>
	- Valore complessivo diritto piena proprietà :	<b>€ 130.000,00</b>
<b>B</b>	- Valore corpo:	<b>€ 40.000,00</b>
	- Valore complessivo diritto piena proprietà :	<b>€ 40.000,00</b>



**2. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):**

**Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti bene A:**

Destinazione	Superficie commerciale	Valore medio unitario	Coefficiente	Valore equivalente (€)
Soggiorno	49,70	€ 700,00	1,00	34.790
Cucina	28,65	€ 700,00	1,00	20.055
camera matrimoniale	19,40	€ 700,00	1,00	13.580
Camera	16,05	€ 700,00	1,00	11.235
Camera	18,45	€ 700,00	1,00	12.915
Wc	8,55	€ 700,00	1,00	5.985
Wc	4,40	€ 700,00	1,00	3.080
Disimpegno	11,00	€ 700,00	1,00	7.700
Balcone	7,17	€ 700,00	1,00	5.019
Vano scala	13,85	€ 700,00	1,00	9.695
Ripostiglio	5,50	€ 700,00	1,00	3.850
Ripostiglio	4,60	€ 700,00	1,00	3.220
	<b>187,32</b>			<b>€ 131.124,00</b>

**Tabella fattori correttivi bene A**

Elementi di deprezzamento	Coefficiente
Piano alto senza ascensore	0%
Un solo bagno (se l'alloggio è > di 80 mq)	0%
Necessità di manutenzione straordinaria/lavori di rifinitura	0%
Zona poco/non servita da mezzi pubblici	-10%
Assenza di impianto di riscaldamento	0%
Mancanza di verde condominiale o pubblico	-5%
<b>Elementi di valorizzazione</b>	
Facilità di posteggio in strada	10%
Balconi utilizzabili	5%
	<b>0%</b>

**Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti bene B:**

Destinazione	Superficie commerciale	Valore medio unitario	Coefficiente	Valore equivalente (€)
Ambiente unico	128,00	€ 600,00	1,00	<b>76.800</b>

**Tabella fattori correttivi bene B**

Elementi di deprezzamento	Coefficiente
Difficoltà per accesso carrabile e in altrui proprietà (servitù di passaggio)	-20%
Necessità di manutenzione straordinaria/lavori di rifinitura	-15%
Zona poco/non servita da mezzi pubblici	-10%
<b>Elementi di valorizzazione</b>	
Facilità di posteggio in strada	10%
	<b>-35%</b>



Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti cespiti e tenendo conto di coefficienti correttivi:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore medio unitario	Valore equivalente €	Coefficiente correttivo	Valore complessivo equivalente €
Cespiti A	187,32	€ 700,00	131.124,00	1,00	€ 131.124,00
Cespiti B	128,00	€ 600,00	76.800,00	0,65	€ 49.920,00

### 3. Stima capitalizzazione dei redditi (semplificata):



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: AGRIGENTO

Fascia/zona: Suburbana/LOC.TA VILLAGGIO MOSE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	620	900	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,8	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L	2,7	4	L

### Calcolo Capitalizzazione dei Redditi Cespiti A

RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) =  $(2,1+3,1)/2$  €/mq x 187,32 mq x 12 mesi = € 5.844,38

rmin = € 5.844,38 / (€ 620 x 187,32 mq) = 0,050322 (5,03 %)

rmax = € 5.844,38 / (€ 900 x 187,32 mq) = 0,0346 (3,46 %)

rmedio = (rmin + rmax) / 2 = 0,0424

tasso di capitalizzazione r = 4,24 % riferito al reddito lordo RL

durata dell'investimento n = infinito

Stima dell'immobile A -  $V_m = RL / r = € 137.839,15$



### Cespite B

RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) =  $(2,1+3,1)/2$  €/mq x 128,00 mq x 12 mesi = € 3.993,60

rmin = € 3.993,60/ (€ 620 x 128,00 mq) = 0,050322 (5,03 %)

rmax = € 3.993,60/ (€ 900 x 128,00 mq) = 0,0346 (3,46 %)

rmedio = (rmin + rmax) / 2 = 0,0424

tasso di capitalizzazione r = 4,24 % riferito al reddito lordo RL

durata dell'investimento n = infinito

**Stima dell'immobile B - Vm = RL / r = € 94.188,67**

**N.B. Si ritiene non affidabile la stima in quanto i parametri forniti dall'Agenzia delle Entrate ovviamente non tengono conto delle criticità specifiche della fattispecie esaminata. Il magazzino, infatti, presenta, come anzidetto, una notevole difficoltà di accesso in altrui proprietà che rende totalmente privo di appetibilità per qualunque attività commerciale si voglia intraprendere nella zona. Pertanto non si terrà conto del valore ottenuto con questo metodo di stima.**

**SINTESI DELLE TRE STIME:** Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media aritmetica delle stime:

### cespite A

**(€ 130.000,00 + € 131.124,00 + € 137.839,15) / 3 = € 132.987,71**

### cespite B

**(€ 40.000,00 + € 49.920,00) / 2 = € 44.960,00**

### 8.4 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria :

cespite A € 19.948,15  
cespite B € 6.744,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica cespite A € 13.609,52  
cespite B € 8.247,11

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € -----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € -----

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

cespite A € 99.430,04  
e in cifra tonda ..... **€ 99.500,00**

cespite B € 29.968,89  
e in cifra tonda ..... **€ 30.000,00**

IL CTU



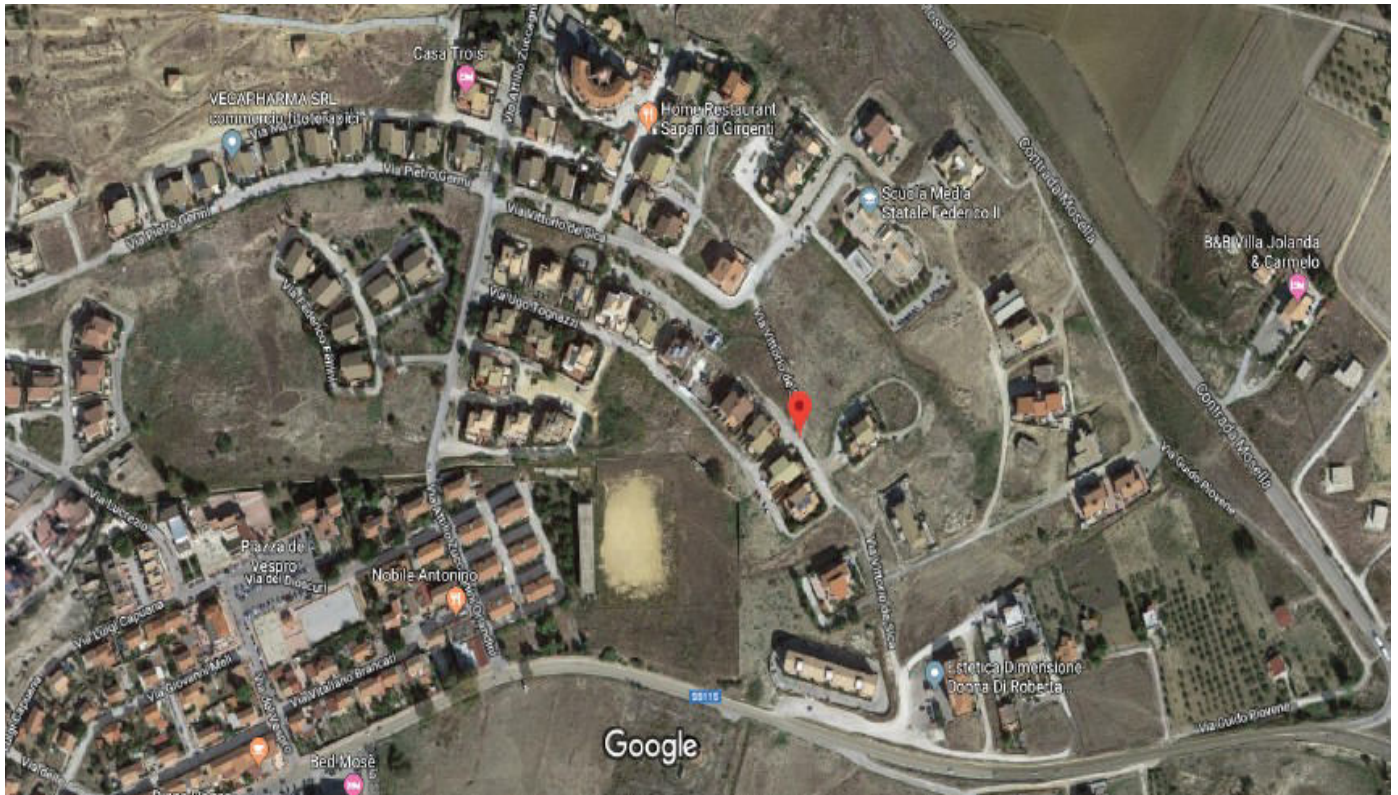
## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 115/2017

**PROCEDENTE: UNICREDIT S.p.A.**

**G.E. : Dott.ssa BEATRICE RAGUSA**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Lotto 2



*Tecnico incaricato : Ing. SABRINA LA LUMIA  
Iscritta al N. A889 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento  
Iscritta al N.255 all'Albo del Tribunale di Agrigento*



**Bene in Agrigento, Villaggio Mosè, via Vittorio De Sica n.12  
Lotto 2****1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E CATASTALI DEL BENE**

**Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **porzione di fabbricato** sita in Agrigento via Vittoria De Sica n.12, P.T, 1°, 2°, identificata in catasto fabbricati al **foglio 160 particella 1588 sub 6 e sub 12**, categoria A/2 classe 2 consistenza vani 4,5, superficie catastale 115 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 336,99, intestata all'esecutato.

Proveniente da atto pubblico notaio [REDACTED] del 24/11/2010 in atti dal 02/12/2010.

Coerenze: a nord est via De Sica, a sud ovest via Tognazzi, a sud est part. 1142, a nord ovest part. 1340.

Nel dettaglio, i dati catastali derivano da Pratica n.AG0081417 in atti dal 07/03/2011 di ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 07/03/2011 (n. 13253.1/2011), Pratica n.AG0393756 in atti dal 22/12/2009 di COSTITUZIONE (n.3606.1/2009), VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento dei dati di superficie, Pratica n.AG0062528 in atti dal 08/03/2012 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2012 (n.3352.1/2012).

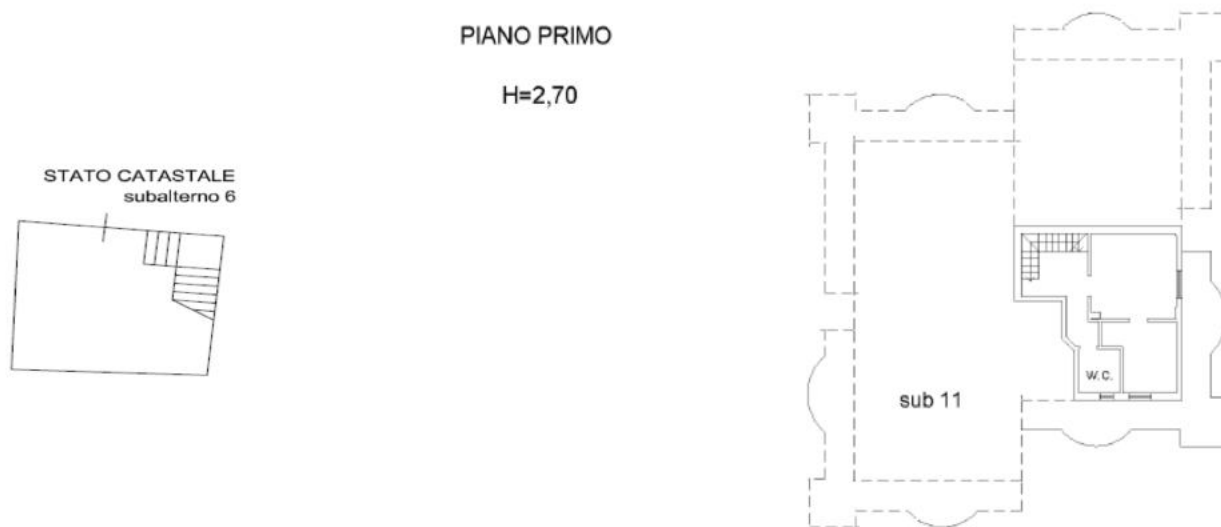
**N.B. I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato in forza dell'atto di divisione trascritto in suo favore. Da tale atto si rileva anche che all'esecutato viene attribuita pure la proprietà di un sottotetto di circa mq 100 privo di identificazione catastale e quindi non indicato nel pignoramento, adibito ad uso abitativo pur non disponendo di conformità urbanistica, edilizia, catastale. Pertanto, l'intero fabbricato è da considerarsi difforme e non sanabile per mancanza dei requisiti.**

Si allegano: Atto di provenienza (All. 6), Risultanze catastali (All.ti 2,3,4,5), Risultanze UTC (All. 9,10,11), Planimetrie aggiornate (All.ti 7.0,7.1,7.2), Rilievi fotografici (All.ti 8.0,8.1), Visura satellitare (All.0).

**2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENE**

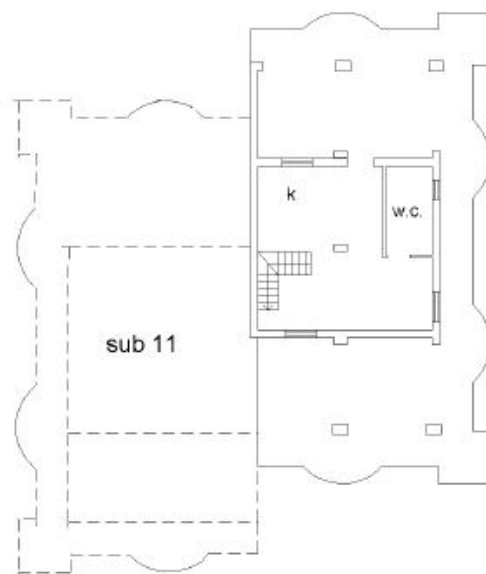
Unità immobiliare residenziale a tre elevazioni, facente parte di fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, realizzato nei primi anni 2000, composta da: spazio aperto con scala di accesso esterna in c.a. a **piano terra**, prospiciente la via De Sica, recintato e dotato di cancello in ferro (identificato con il sub 6), **secondo piano** consistente nella zona giorno, dotata di terrazze in parte chiuse con strutture precarie e in parte scoperte, **primo piano**, accessibile da scala interna in c.a. dal secondo piano, ospitante la zona notte, nonché **piano sottotetto** accessibile da altra scala in ferro esterna, (piani primo e secondo identificati con il sub 12). Si compone di n.4 vani oltre servizi, balconata, verande e sottotetto. La superficie lorda del 1° e 2° piano, al netto del balcone, misura 100,15 mq. Il piano sottotetto misura 112,20 mq al lordo dei muri esterni e interni. Prospetti e spazi esterni sono stati realizzati e rifiniti con materiali di buona qualità, gli interni dei piani primo e secondo non sono stati completati per quanto riguarda i lavori di rifinitura (pavimenti, rivestimenti, infissi interni, impianti).

**N.B. Alla data dell'accesso del 2018, il piano sottotetto era inaccessibile, non risultava in atti catastali, non era presente negli elaborati tecnici della Concessione Edilizia. Successivamente, è stata realizzata la scala esterna di accesso in ferro e il piano sottotetto è stato rifinito in ogni parte e adibito ad uso abitativo nonostante le altezze interne siano incompatibili con tale uso. UNITA' IMMOBILIARE NELLA SUA INTEREZZA NON CONFORME E NON SANABILE (vd.paragrafo 5.3)**

**PLANIMETRIE CATASTALI PIANO TERRA (SUB 6), PIANO 1°,2° (SUB 12)**

## PIANO SECONDO

H=2,70



**Caratteristiche zona:** zona periferica con destinazione residenziale con tipologia prevalente di tipo misto delle abitazioni con stato conservativo normale; si accede dalla SS115 con scarso traffico locale e ampia possibilità di parcheggio. Provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi della zona:** farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), supermercati (buono), scuole materna/inferiore (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** vicinanza SS 115, sede di numerose attività commerciali.

**Caratteristiche strutturali appartamento:**

*Strutture verticali:* materiale: struttura in c.a. - condizioni: ottime

*Solai:* tipologia: latero cemento

*Balconi:* materiale: soletta in c.a. - condizioni: ottime

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente con vetri camera doppi, materiale: alluminio, protezione: persiane in alluminio - condizioni: ottime.

*Infissi interni:* Non presenti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio, intonaci esterni pareti - condizioni ottime.

*Pavimentazione Interna:* Presente in tutti gli esterni in gres porcellanato e in parquet in buona parte del piano primo (zona notte), condizioni: ottime. Il piano secondo non è stato pavimentato.

*Rivestimenti pareti:* Non presenti.

*Porta ingresso:* materiale: porta blindata – condizioni ottime.

*Portone di ingresso:* tipologia: cancello anta a battente, materiale: ferro - condizioni: buone.

*Scale:* posizione: a due rampe unica, struttura c.a. - condizioni: buone ma al grezzo (interna).

**Impianti:**

*Citofonico:* Solo predisposizione.

*Elettrico:* Solo predisposizione.

*Fognatura:* Solo predisposizione.

*Idrico:* Solo predisposizione.

*Telefonico:* Solo predisposizione.

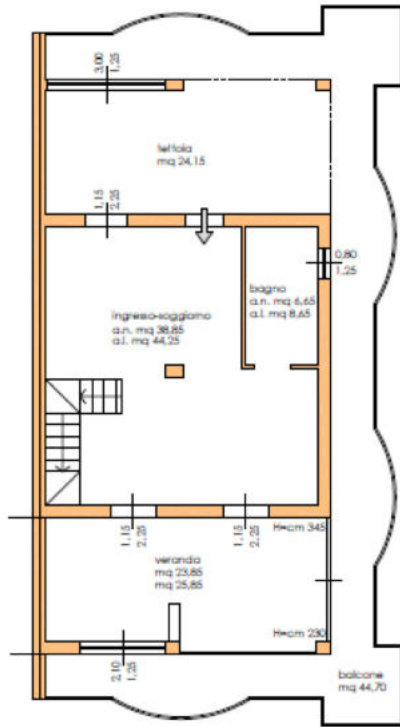
*Termico:* Solo predisposizione.

**3. STATO DI POSSESSO:** Utilizzato come abitazione principale dalla famiglia della figlia dell'esecutato



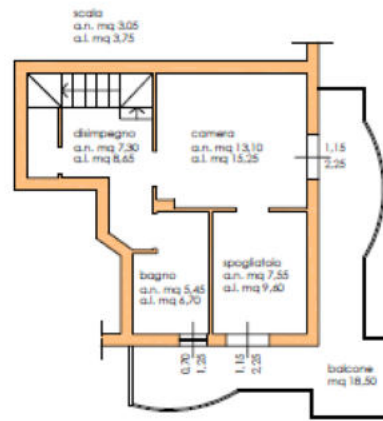


4. PLANIMETRIE STATO ATTUALE PIANO TERRA (SUB 6), PIANI 1°,2° (SUB 12) PIANO SOTTOTETTO



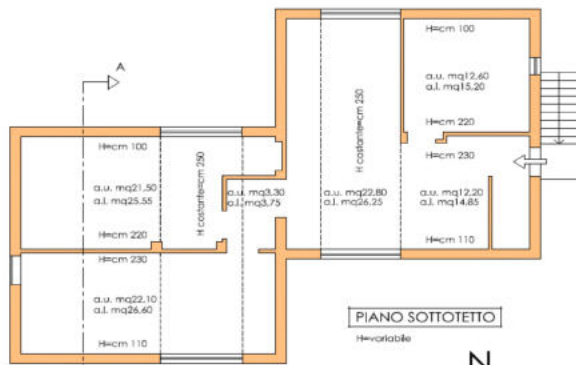
**PIANO SECONDO**

Hecm 285  
Area Lorda mq 78,75



**PIANO PRIMO**

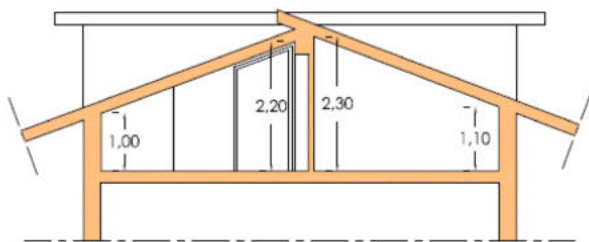
Hecm 290  
Area Lorda mq 43,95



**PIANO SOTTOTETTO**

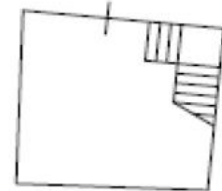
H=variabile

area utile complessiva mq 94,50  
area lorda complessiva mq 112,20



**SEZIONE A-A'**

**STATO CATASTALE  
subaltemo 6**



**STATO DI FATTO**



**PIANO TERRA**

R=1:200



**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE** (Si intende, in base ad usi e consuetudini, per superficie commerciale la superficie del bene al lordo dei muri esterni ed interni nella misura del 100%, dei muri contigui ad altri immobili nella misura del 50%; i balconi si calcolano al 25% e logge e terrazze al 33%):

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Soggiorno	Sup. reale lorda	44,25	1,00	44,25
Cucina-veranda	Sup. reale lorda	23,85	1,00	23,85
camera matrimoniale	Sup. reale lorda	15,25	1,00	15,25
Camera spogliatoio	Sup. reale lorda	9,60	1,00	9,60
Disimpegno	Sup. reale lorda	8,65	1,00	8,65
Wc	Sup. reale lorda	6,70	1,00	6,70
Wc	Sup. reale lorda	8,65	1,00	8,65
Tettoia	Sup.reale lorda	24,15	0,33	11,00
Balconi	Sup. reale lorda	63,20	0,25	15,80
Vano scala	Sup. reale lorda	3,75	1,00	3,75
Sottotetto	Sup. reale lorda	100,00		
<b>TOTALE</b>				<b>147,50</b>

**N.B.** La superficie del piano sottotetto non viene conteggiata a causa della grave difformità che la interessa.

**RILIEVO FOTOGRAFICO SINTETICO** (vd. All.ti 8.0, 8.1) :





## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione contro nn.17065/13326 dell'1°/7/2009 nascente da contratto preliminare in notaio [REDACTED] del 12/6/2009 rep. n. 12891/4300 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, contro [REDACTED] sulla part.IIa 1588 del foglio 160 del Catasto Terreni di are 7 e ca 52.

Nel quadro D di detta nota si legge:” I signori [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, pari a 1/3 indiviso a titolo personale, ma congiuntamente e solidalmente tra loro per l'intero, promettono e si obbligano a vendere al sig. [REDACTED], che promette e si obbliga ad acquistare per sé o persona da nominare nell'ambito della propria famiglia ai sensi e per gli effetti degli articoli 1401 e seguenti del codice civile, l'intera piena proprietà del seguente immobile:- porzione di fabbricato ad uso residenziale, articolato su due livelli comunicanti tramite una scala interna, ancora in corso di costruzione, sito in Agrigento nella località Villaggio Mosè, via De Sica, p.p. XI lotto 149, della superficie complessiva di mq 100 e per quanto in effetti si trovi; con annesso terreno libero dalla costruzione che ne costituisce corte ed esclusiva pertinenza, avente una superficie catastale di mq 110 e per quanto in effetti si trovi nell'ambito della delimitazione esistente”.



**5.1.2. Atti di asservimento urbanistico:**

Trascrizione contro in data 27/02/07 – ai nn. Registro particolare 4164 Registro generale 5679 – Pubblico Ufficiale notaio [REDACTED] - atto di asservimento rep. n.119.300/racc.n.26496 del 26/01/07 contro [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] e a favore del Comune di Agrigento, sulla part.Illa n.1143 del fg. 160 del Comune di Agrigento, per una superficie di pertinenza di mq 752, ivi compresi mq 166 per spazio destinato a parcheggio. (vd. Allegato atti C.E.)

**5.1.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

La sottoscritta ha esaminato la documentazione in atti e ha aggiornato l'ispezione ipotecaria a carico dell'esecutato (Ispezione ipotecaria allegata con il n.1).

5.2.1. *Iscrizione* contro del 6/8/18 ai nn.1061/12823 notaio [REDACTED] rep.15852 del 27/10/98 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

**5.2.2. Trascrizioni pregiudizievoli / Pignoramenti:**

Trascrizione contro in data 27/05/2011 – ai nn. Registro particolare 11657 Registro generale 8993, nascente da atto di costituzione di fondo patrimoniale in notaio [REDACTED] del 16/05/2011, rep. n. 15560/5569 a favore di [REDACTED] sulla part.Illa esecutata.

**Annotazione** presentata il 13/02/2017 ai nn. 2135/137 di INEFFICACIA PARZIALE nascente da atto giudiziario del Tribunale di Agrigento del 17/05/2016 rep.n.1658/2013 a favore e contro (come nella formalità originaria) di [REDACTED] sulla part.Illa esecutata.

**Nel quadro D di detta annotazione, fra l'altro, si legge:**

"[REDACTED], e per essa, quale mandataria, [REDACTED], è elettivamente domiciliata in Sciacca, via Emilio Ravasio n.20, presso lo studio [REDACTED], PQM definitivamente pronunciando nella contumacia di [REDACTED] e [REDACTED] dichiara inefficace nei confronti di [REDACTED] ex art.2901 c.c. l'atto stipulato in Notar [REDACTED] del 16 maggio 2011 rep 15560 raccolta 5569 relativo ad immobili tutti in territorio di Agrigento. Condanna i convenuti a pagare, in solido, la somma di euro 65.456,90 alla banca dichiarata inammissibile l'intervento autonomo condanna i convenuti a pagare, in solido, euro 3.300 pari a due terzi per spese giudiziali (che compensa per il restante terzo) in favore della banca ordina al conservatore dei pubblici registri immobiliari l'annotazione della presenza sentenza ai sensi degli degli degli artt.2655 e 2656 cc."

5.2.3 Trascrizione contro in data 23/06/2017 – ai nn. Registro particolare 9933 Registro generale 8373 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO rep. 1368/2017 del 29/05/2017 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED] sulla part.Illa esecutata e a favore di [REDACTED].

**5.3 Pratiche edilizie, giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale, certificazione energetica****5.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Non conforme**

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Agrigento, per il fabbricato in oggetto, ricadente nel lotto n. 149, sito in località Villaggio Mosè, zona C2 del P.R.G., inserito nel Piano Particolareggiato "P.P. XI", di cui al terreno censito in Catasto al fg. 160 part.Illa 1143 (oggi 1588) di mq 752, è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 34 del 20/3/2007** per nuova edificazione su progetto presentato dai fratelli [REDACTED] a firma dell'arch. [REDACTED] prevedeva la realizzazione di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo/mansarda. Il progetto del fabbricato prevedeva copertura a falde.

In data **2/9/2010**, con **prot. n.5981**, i germani [REDACTED] insieme al sig. [REDACTED] (nuovo proprietario di un sub), hanno presentato una **Denuncia di Inizio Attività** con allegato progetto di variante rispetto alla C.E., avente come oggetto solo la regolarizzazione delle verande. Lo stato di fatto però rappresentato in atti non è conforme a quello rappresentato in C.E., non risultano essere state presentate domande di condono edilizio né richieste di agibilità del fabbricato, non è stato emesso ordine di demolizione.

Dal confronto, effettuato insieme al funzionario responsabile del servizio, degli elaborati tecnici delle due pratiche autorizzative con lo stato attuale, rilevato dalla scrivente alla data dell'ultimo accesso, sono emerse una serie di difformità riguardanti prioritariamente il piano sottotetto e la sua scala di accesso, entrambi inesistenti negli elaborati di progetto della C.E.; inoltre lo spazio aperto a piano terra ha consistenza diversa rispetto al progetto (vd, confronto stato catastale e reale all.to 7.2), sono presenti due aperture esterne non presenti in atti, le verande realizzate in terrazza non sono da considerarsi sanate per quanto sopra riportato.

In conseguenza, l'intero fabbricato è da considerarsi difforme e non sussistono ad oggi i requisiti urbanistico edilizi per una eventuale sanabilità.

**5.3.2 Conformità catastale: non conforme**

Sono presenti difformità non sanabili perché correlate alla mancata conformità urbanistico edilizia.

**5.3.3 Certificazione energetica: non presente**

Non si è proceduto alla redazione dell'APE in quanto l'immobile è ancora in corso di definizione e gli impianti sono stati solo predisposti.

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

Non risulta un condominio costituito formalmente e le spese comuni vengono regolarizzate fra gli stessi proprietari.

Spese ordinarie/straordinarie annue di gestione dell'immobile: **non disponibili:** € \_\_\_\_

#### 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 7.1 Attuali proprietari:

██████████E per la quota mdi 1000/1000 in forza di atto di divisione **appartamento foglio 160 particella 1588 sub 6/12** del 24/11/2010 rep. 128114/32614 rogante notaio ██████████ registrato UR di Agrigento allegato con il n.6.

##### 7.2 Precedenti proprietari:

██████████ nato ad Agrigento il 16/02/1965 per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni, nato ad Agrigento il 01/01/1975 per la quota di 1/3, ██████████ nato ad Agrigento il 31/01/1963 per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio ██████████ del 28/6/2005 rep.n.87536/28649, registrato ad Agrigento il 4/07/05 al n.2404 serie 1T, da proprietà ██████████. Questi ultimi ne erano divenuti proprietari con atto notaio ██████████ rep.n. 64037/19355 del 12/5/97, registrato ad Agrigento il 26/5/97 n.1585

#### 8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

La particella ricade nella sottozona C1 e C2 zone C in corso di realizzazione e riconfermate, sottoposta ai vincoli di cui alla tabella n.7 della Legge 47/85 n. 10 (sismico).

#### 9. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO:

**Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di **porzione di fabbricato** sita in Agrigento via Vittoria De Sica n.12, P.T, 1°, 2°, identificato in catasto fabbricati al **foglio 160 particella 1588 sub 6 e sub 12**, categoria A/2 classe 2 consistenza vani 4,5, superficie catastale 115 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 336,99, intestata all'esecutato. Proveniente da atto pubblico notaio ██████████ del 24/11/2010 in atti dal 02/12/2010.

**N.B. Da tale atto si rileva anche che all'esecutato viene attribuita pure la proprietà di un sottotetto di mq 100 privo di identificazione catastale e quindi non indicato nel pignoramento, adibito ad uso abitativo pur non disponendo di conformità urbanistica, edilizia, catastale. Pertanto, l'intero fabbricato è da considerarsi difforme e non sanabile per mancanza dei requisiti.**

#### 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA CESPITE:

##### 10.1 Criteri di Stima

- I. Stima sintetica a vista: basata su osservazione del bene ed esperienza del CTU
- II. Stima sintetica comparativa parametrica: il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.) con riferimento ad unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da fonti di informazione
- III. Capitalizzazione dei redditi: procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in capitale attuale. Il calcolo viene sviluppato con riferimento ai valori tratti della Banca dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Agrigento zona E2 per ville e villini di civile abitazione in condizioni normali e con riferimento alle superfici lorde (allegato n.12).

##### 10.2 Fonti di informazione

Ufficio Tecnico di Agrigento;

Agenzie Immobiliari: – Agrigento (S.Angelo, Martino Messina Immobiliare, Gabetti Immobiliare);

Agenzia delle Entrate.

##### 10.3 Valutazione cespite:

###### 1. Stima sintetica a vista:

- Valore corpo:	€ 100.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 100.000,00
- Valore complessivo diritto piena proprietà :	€ 100.000,00



**2. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):**

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore medio unitario	Coefficiente	Valore equivalente (€)
Soggiorno	44,25	€ 1.100,00	1,00	48.675
Cucina veranda	23,85	€ 1.100,00	1,00	26.235
camera matrimoniale	15,25	€ 1.100,00	1,00	16.775
Camera spogliatoio	9,60	€ 1.100,00	1,00	10.560
Disimpegno	8,65	€ 1.100,00	1,00	9.515
Wc	6,70	€ 1.100,00	1,00	7.370
Wc	8,65	€ 1.100,00	1,00	9.515
Tettoia	11,00	€ 1.100,00	1,00	12.100
Balconi	15,80	€ 1.100,00	1,00	16.698
Vano scala	3,75	€ 1.100,00	1,00	4.125
	147,50			€ 162.250

**Tabella fattori correttivi bene**

Elementi di deprezzamento	Coefficiente
Piano alto senza ascensore	0%
Un solo bagno (se l'alloggio è > di 80 mq)	0%
Difformita'/lavori necessari	-35%
Zona poco/non servita da mezzi pubblici	-5%
Assenza di impianto di riscaldamento	0%
Mancanza di verde condominiale o pubblico	0%
<b>Elementi di valorizzazione</b>	
Facilità di posteggio in strada	10%
Balconi e spazi esterni utilizzabili	5%
	<b>-25%</b>

**Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti cespiti e tenendo conto di coefficienti correttivi:**

Destinazione	Superficie commerciale	Valore medio unitario	Valore equivalente €	Coefficiente correttivo	Valore complessivo equivalente €
Cespiti	147,50	€ 1.100,00	162.250,00	0,75	€ 110.625,00



**3. Stima capitalizzazione dei redditi (semplificata):**

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: AGRIGENTO

Fascia/zona: Suburbana/LOC.TA VILLAGGIO MOSE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	820	L	2,4	3,6	L
Box	NORMALE	400	600	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	3,4	5,1	L

**Calcolo Capitalizzazione dei Redditi**

$$RL \text{ (reddito lordo stimato per 12 mesi)} = (2,8+4,2)/2 \text{ €/mq} \times 147,50 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 6.195,00$$

$$r_{min} = \text{€ } 6.195,00 / (\text{€ } 780 \times 147,50 \text{ mq}) = 0,0538 \text{ (5,38 \%)}$$

$$r_{max} = \text{€ } 5.929,50 / (\text{€ } 1150 \times 147,50 \text{ mq}) = 0,0365 \text{ (3,65 \%)}$$

$$r_{medio} = (r_{min} + r_{max}) / 2 = 0,045$$
tasso di capitalizzazione  $r = 4,15 \%$  riferito al reddito lordo RLdurata dell'investimento  $n = \text{infinito}$ Stima dell'immobile  $V_m = RL / r = \text{€ } 149.277,10$ **SINTESI STIME : Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media delle tre stime:**

$$(\text{€ } 100.000,00 + \text{€ } 110.625,00 + \text{€ } 149.277,10) / 3 = \text{€ } 119.967,33$$

**N.B. SI RIBADISCE CHE IL PIANO SOTTOTETTO NON E' STATO STIMATO IN QUANTO DIFFORME E NON SANABILE ALLO STATO ATTUALE. PER LO STESSO NON E' STATO MAI EMESSO ORDINE DI DEMOLIZIONE E NON E' POSSIBILE IN QUESTA SEDE PREVEDERLA E QUANTIFICARE GLI ONERI RELATIVI, COSI' COME DA QUESITO, IN QUANTO RAPPRESENTA LA COPERTURA DELL'INTERO FABBRICATO CHE, SI RICORDA, E' SOPRASTANTE ANCHE ALTRUI PROPRIETA' NON OGGETTO DI ESECUZIONE.**

**LA VALUTAZIONE DEL BENE NELLA SUA INTEREZZA HA SUBITO UN DECREMENTO SIGNIFICATIVO (35%) A CAUSA DEL GRAVAME CHE QUESTO ABUSO COMPORTA PER L'INTERO STABILE.**



#### 8.4 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 :

€ 11.996,73

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € -----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € -----

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**cespite** € 107.970,60

e in cifra tonda ..... **€ 108.000,00**

IL CTU

