
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Link ASI Limited n.q. di procuratrice della Società Iside SPE s.r.l.

contro

XXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **58/2020 R.G. Es**

Giudice **Dr.ssa Rossana MUSUMECI**

**Appartamento a piano quarto mansardato
in AGRIGENTO via G. Mazzini n. 44 bis
F. 127 part.321 sub 47**

Lotto N. A5

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Tecnico incaricato: **Ing. Saverio MONCADO**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. A976
C.F. MNCSVR69S23H792I- P.Iva 01953490842
con studio in Canicattì (Agrigento) via Kennedy, n. 36
cellulare: 3394928975
email: saverio.moncado@ingpec.eu*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento in Agrigento a piano quarto mansardato via G. Mazzini 44 bis
Lotto N. A5
F. 127 part.321 sub 47

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

A) Proprietà per la quota di **1000/1000** di un appartamento **destinato a civile abitazione** posto al piano quarto mansardato facente parte di un fabbricato sito in Agrigento via Mazzini n.44 bis.

L'appartamento confina a Nord con proprietà stessa ditta (sub 46), ad Est con traversa di via Mazzini, a Sud con proprietà altra ditta (sub 48) e ad Ovest con spazio di proprietà condominiale.

L'immobile è identificato, oggi, al catasto fabbricati del Comune di Agrigento:

A) - al foglio **n. 127 part. 321 sub 47**, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 5 vani - Rendita € 374,43 - piano 4- via G. Mazzini snc Superficie mq 102, con dati identificativi derivanti da unità afferenti edificate in sopraelevazione del 12/06/2003 Pratica n 157742. (vedi visura catastale storica in ALL.1).

L'immobile risulta intestato dal 12/06/2006 alla xxxxxxxx a responsabilità limitata con sede in Agrigento cod. fisc. xxxxxxxx in proprietà per 1000/1000.

SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEL BENE, A MENO DELLA INDICAZIONE DELLA VIA CHE DOVRA' RIPORTARE "VIA G. MAZZINI N.44 BIS." INVECE DI "VIA G. MAZZINI S.N.C."

SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI A MENO DELLA INTESTAZIONE CATASTALE IN VISURA CHE DOVRA' ESSERE MODIFICATA IN "COSTRUZIONI CARPI S.R.L. OGGI IN LIQUIDAZIONE".

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO:

-CHE NON SONO PRESENTI DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 2), COME E' VISIBILE DALLE PLANIMETRIE RIPORTATE AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A-1.

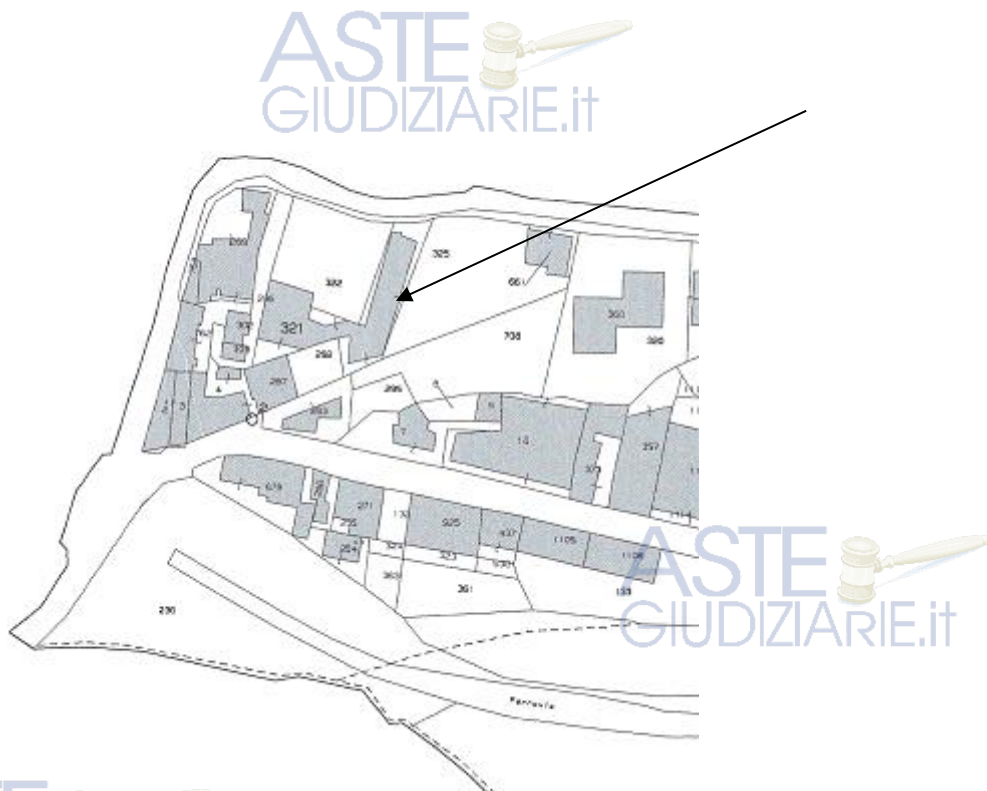
SI RILEVA, INOLTRE, LA RISPONDENZA TRA LO STATO DI FATTO (FOTO AEREA RAPPRESENTANTE IL FABBRICATO IN ALL. 3) CON LO STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (IN ALL. 4) COME VISIBILE DAL RAFFRONTO SOTTO RIPORTATO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Rossana MUSUMECI
Perito: Ing. Saverio MONCADO



ortofoto satellitare



mappa catastale

Giudice Dr.ssa Rossana MUSUMECI
Perito: Ing. Saverio MONCADO

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE FACENTE PARTE DEL LOTTO

Immobile di cui al punto A

Dal portone al numero civico 44 bis di Via Giuseppe Mazzini visibile nella foto n. 1 si raggiunge l'androne condominiale visibile nella foto n. 2 e poi a mezzo vano scala (v.foto n.3) ed ascensore si raggiunge la porta di accesso dell'appartamento (foto.n.4)



Foto n° 1 Portone accesso immobile

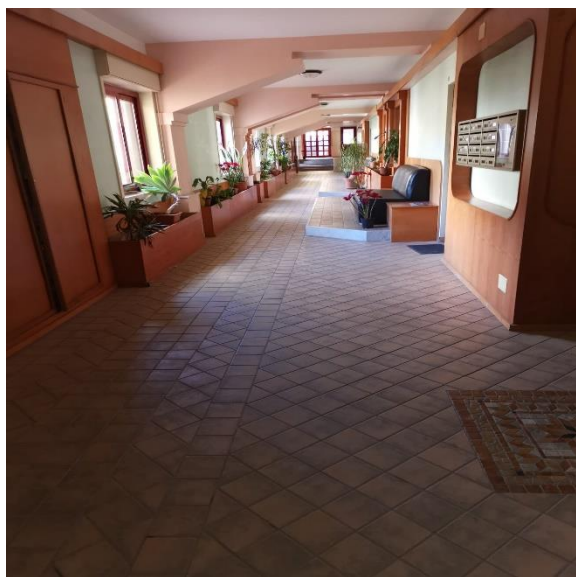


Foto n° 2 Androne condominiale



Foto n. 3 vano scala



Foto n. 4 Porta di ingresso appartamento

E' costituito da un grande vano di ingresso soggiorno (v. foto n.5), un vano cucina con terrazzo (v. foto n.6), due camere da letto (v. foto nn..7-8) e due bagni (v. foto n. 9)



Foto n. 5

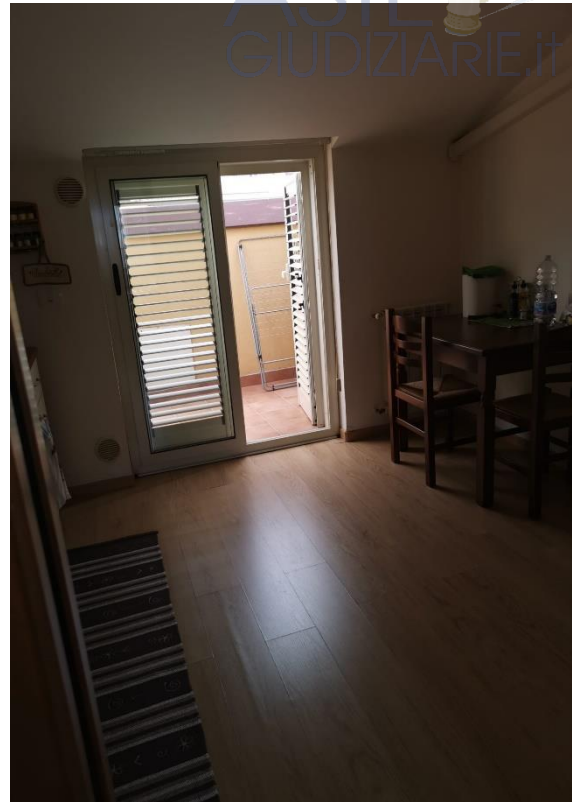


Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9

L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo medio con pavimento del soggiorno e cucina in laminato in legno e pavimento degli altri vani in gres ceramico; le pareti e soffitti gessati e tinteggiati. Gli infissi esterni (velux a tetto) sono in parte in alluminio rivestiti in legno e doppio vetro mentre la finestra del vano cucina è in alluminio preverniciato. Gli infissi interni sono in legno tamburato di media fattura.

Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico di tipo ordinario sottotraccia con quadro generale dotato di salvavita (v. foto n.10), un impianto idrico realizzato originariamente, un impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati a gas metano (v. foto n.11) e un condizionatore d'aria 12.000 Btu (v. foto n. 12).



Foto n. 10



Foto n. 11



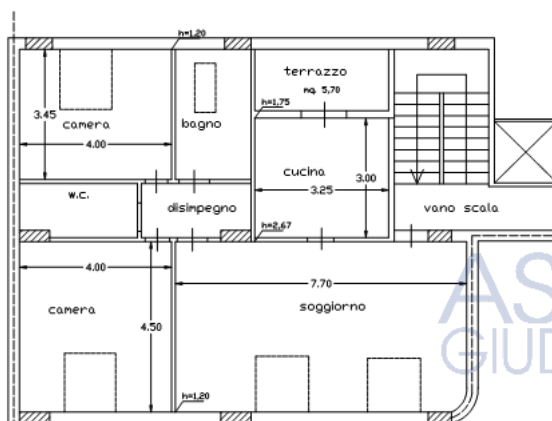
Foto n. 12

L'altezza netta dei locali è varia da ml 1,10 a ml 2.70.

La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare ed in particolare in riferimento all'allegato 2) è pari a **mq 78,50** (superficie avente altezza maggiore di ml 1,50), oltre a **mq 5,70** di terrazzo. Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in allegato 5 e di seguito riportata in formato ridotto.

Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per l'unità immobiliare destinata a civile abitazione censita in catasto alla **part. 321 sub 47**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), inviato al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia in data 29/04/2022, dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica E(v.All. 6)

PIANTA PIANO QUARTO mansardato
fg. 127 part. 321 sub 47



Sup. abitabile con h>1,50 ml. =mq. 78,50
Sup. terrazzo mq. 5,70

CARATTERISTICHE IMMOBILE

APPARTAMENTO A PIANO QUARTO MANSARDATO F. 127 PART.321 SUB 47

- Fondazioni* tipologia: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: dato presumibile per quanto è stato possibile accertare
- Strutture verticali:* materiale: in opera in c.a., condizioni sufficienti
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Solai* tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare
- Copertura* tipologia: solaio inclinato, condizioni sufficienti
- Scala* Condominiale – rifinita in marmo; ringhiera in ferro condizioni: buone
- Ascensore* Condominiale – condizioni: buone
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* tipologia: materiale: alluminio rivestito legno, tipologia doppio vetro. condizioni: buone – alluminio preverniciato – Condizioni. buone
- Infissi interni:* Legno tamburato. Porta di ingresso: tipo blindata.
- Pareti esterne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: laminato in legno condizioni: medie gres ceramico: condizioni: medie.
- Pareti interne:* materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso e tinteggiatura, condizioni: medie
- Impianti:*
- Citofonico:* Video citofono
- Elettrico:* tipologia: del tipo sottotraccia condizioni: sufficienti, conformità:-----.
- Fognatura:* Allacciato alla rete comunale
- Idrico:* Tipo ordinario. Allaccio alla rete comunale
- Termico:* Riscaldamento con radiatori- alimentazione metano. – N. 1 Condizionatore aria 12000 BTU
- Altri impianti*
- Caratteristiche della zona:* Semi -periferica, qualificata con edilizia varia.
- Servizi zona:* Sono presenti tutti i tipi di servizi nelle vicinanze

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A) – Allibrato al foglio n. 127 part. 321 sub 47, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 5 vani mq 102,00, Rendita € 374,43 - piano 4- via G. Mazzini snc con dati identificativi derivanti da unità afferenti edificate in sopraelevazione del 12/06/2003 Pratica n 157742. (vedi visura catastale storica in ALL.1) in atti dal 12/06/2003 Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 1544.1/2003). In precedenza dal 20/02/2014 l'immobile ha subito rettifica classamento incoerente con variazione pratica n. AG0035500 in atti dal 20/02/2014 G.A.F. Classamento incoerente (n. 17949.1/2014). Ancora in precedenza dal 08/06/2004 l'immobile ha modificato rendita e categoria con variazione nel classamento del 08/06/2004 pratica n. AG0130763 in atti dal 08/06/2004, variazione di classamento (N.6024.1/2004).

L'immobile risulta intestato dal 12/06/2006 alla xxxxxxxx a responsabilità limitata con sede in Agrigento cod. fisc. xxxxxxxx in proprietà per 1000/1000 con dati derivanti da Voltura d'Ufficio del 12/06/2006 IST. N. 89154/06 Voltura n. 13792.1/2006 Pratica n. AG0101863 in atti dal 10/07/2006. In precedenza dal 12/03/2006 risultava intestato a xxxxxxxx nato ad Agrigento il 21/02/1946 con dati derivanti da unità afferenti edificate in sopraelevazione del 12/06/2003 Pratica n. 157742 in atti dal 12/06/2003 Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 1544.1/2003).

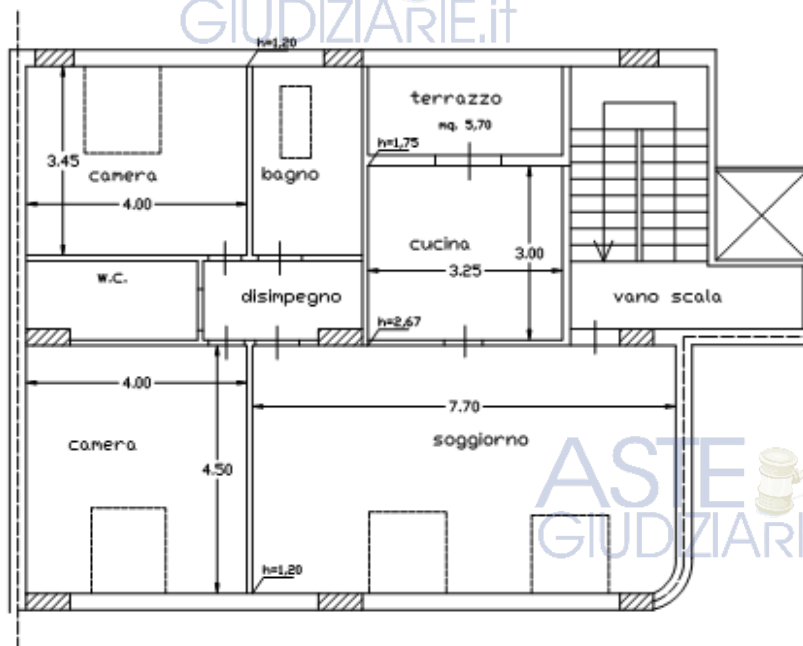
SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

-CHE NON SONO PRESENTI DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO (V. ALL. 2), COME E' VISIBILE DALLA PLANIMETRIA IN ALLEGATO 7 E SOTTO RIPORTATA IN FORMATO RIDOTTO.

A) APPARTAMENTO A PIANO QUARTO MANSARDATO F. 127 PART.321 SUB 47

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO QUARTO mansardato
fg. 127 part. 321 sub 47



N.B. Non sono presenti difformità

4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta nella piena disponibilità e nel possesso del Sig. xxxxxxxx nato ad Agrigento il 25/03/1977 cod.fisc. xxxxxxxx nella qualità di affittuario giusto contratto di affitto del 29/10/2013 registrato in Agrigento in data 04/11/2013 al n. 3695 serie 3 (data antecedente a quella del pignoramento e **quindi opponibile alla procedura**) stipulato con il Sig. xxxxxxxx in qualità di amministratore unico della "xxxxxxxxxx (v. all.7 bis).

Dalla visione del contratto locativo si evince un canone mensile pari **€/mq 300,00**.

Dalle ricerche di mercato effettuate dallo scrivente ed in particolare in riferimento a quanto riportato dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate**, (Anno 2021 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n.2) che propone per la zona indicata con codice D1 (che comprende la via Mazzini su cui insiste l'immobile) con tipologia edilizia prevalente "abitazioni civili: - per tipologie "abitazioni civili" in stato conservativo normale valori locativi oscillanti tra €/mq x mese 2,50 e 3,10. Tenuto conto delle rifiniture di tipo medio, dello stato conservativo buono e del fatto che l'altezza media è inferiore a quella ordinaria relativa alle abitazioni civili si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico leggermente inferiore a quello medio tra quelli proposti e cioè pari ad **€/mq x mese 2,70**. Considerata una superficie lorda vendibile (per come calcolata al punto 12.3 della presente) pari a **mq 81,35** si ottiene un valore locativo medio di mercato mensile pari ad **€ 219,65**.

Si può affermare, quindi, che il canone di locazione in essere non è inferiore di un terzo rispetto al valore locativo medio di mercato.

5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO A5

Proprietà per la quota di **1000/1000** di un **APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO MANSARDATO** facente parte di un fabbricato sito in Agrigento via Giuseppe Mazzini n. 44 bis.

L'appartamento e' costituito da un grande vano di ingresso soggiorno, un vano cucina, due vani letto e due bagni oltre ad un piccolo terrazzo.

L'appartamento confina a Nord con proprietà stessa ditta (sub 46) , ad Est con traversa di via Mazzini a Sud con proprietà altra ditta (sub 48) e ad Ovest con spazio di proprietà condominiale.

E' censito al foglio **n. 127 part. 321 sub 47**, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 5 vani mq, Rendita € 374,43 - piano 4- via G. Mazzini snc Superficie mq 102..

Lo stato dei luoghi non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale.

E' stato realizzato con concessione edilizia n. n. **22/92** del 27/01/1992 - C.E. variante n. 87/1998, ulteriori Concessione Edilizia in variante n. 78/99 del 04/08/1999, C.E. n. 144/2000 del 23/10/2000 e C.E. inerente il lotto in questione n. **74/2006** del 06/09/2006 rispetto alla quale non presenta difformità.

La superficie lorda vendibile complessiva è pari a **mq 81,35**.

PREZZO BASE LOTTO A5

€ 58.372,00

6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale agli atti della procedura redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone si evince che nel ventennio preso in esame, alla data del 20/06/2020:

- L'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà, nella quota di 1000/1000 della xxxxxxxx a Responsabilità Limitata con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxxxx è un appartamento destinato a civile abitazione sito in Agrigento censito in Catasto al foglio **n. 127 part. 321 sub 47**, Categoria A/2, Consistenza 5 vani indirizzo via Giuseppe Mazzini snc piano 4.

- Alla società esecutata xxxxxxx Società a Responsabilità Limitata è pervenuto in proprietà per atto di vendita del 30/01/1993 notaio Saieva in Aragona rep. 46996 trascritto in Agrigento il 02/11/1993 ai nn. 18988/16648 e per atto di vendita del 30/10/1993 notaio Saieva in Aragona rep. 46996 trascritto il 16/11/1993 ai nn. 19772/17349. (V. All 8).

N.B. Con atto del 26/06/2016 in notaio Claudia Gucciardo di Agrigento rep. N. 19899/7926 trascritto il 10/05/2016 ai nn. 7208/6166 la xxxxxxxx a Responsabilità Limitata con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxxxx ha deliberato la messa in liquidazione mutando denominazione in xxxxxxxxxxxx

A) 47) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

· 1) *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----*

· 2) *Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura: ----*

· 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: -----*

· 4) *Pesi o limitazioni d'uso: Nessuno*

· 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storici-artistici e di altro tipo: Nessuno*

B) Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale agli atti della procedura redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone si evince che nel ventennio preso in esame, alla data del 20/06/2020:

1) *Iscrizioni ipotecarie:*

- **Iscrizione n. 32151/7859 del 06/12/2006** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 24/11/2006 notaio Antonino Pusateri di Agrigento rep. 118665/26054 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con sede a Palermo cod. Fisc. 05102070827 contro xxxxxxxx con sede in Agrigento codice fiscale 01814360846. Capitale € 420.000,00 ipoteca € 630.000,00 durata 15 anni 6 mesi..

N.B. A margine risulta:

Annotazione a Iscrizione n. 9927/897 del 16/04/2009 derivante da atto di frazionamento in quota del 05/03/2007 notaio Antonino Pusateri di Agrigento rep. 119546/26673 con cui veniva attribuito alla p.lla 321 sub 47 (oggetto del presente Lotto) quota capitale di € 25.000,00 e montante ipotecario di € 37.500,00.

2) **Trascrizioni:**

Pignoramento:

- **Trascrizione n. 8549/5347 del 05/06/2020** verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Agrigento in data 15/04/2020 rep. 648/2020 a favore di ISIDE SPE S.R.L. con sede A Milano via San Prospero n. 4 codice fiscale 10759040966 contro xxxxxxxx . con sede in Agrigento codice fiscale xxxxxxxx.

- Altre trascrizioni: -----

3) **Difformità urbanistico edilizie:**

Non sono presenti, in relazione al cespite in questione difformità urbanistico edilizie rispetto a quanto autorizzato (vedi in esteso al punto 10 della presente).

4) **Difformità catastali:**

In relazione al cespite in questione non sono presenti difformità catastali come espressamente indicato al punto 3).

Necessita, soltanto, effettuare la rettifica toponomastica con modifica in "VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 44 BIS " invece di "VIA G. MAZZINI SNC" e modificare l'intestazione catastale in visura che dovrà essere modificata in "xxxxxxx".

Costi previsti per regolarizzazione € 200,00.

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

8) **ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:**

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

9) **VERIFICA DI UBICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE**

! I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

10) **VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO**

Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di accertare la conformità urbanistico edilizia lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso gli uffici competenti presentando in data 16/02/2022 all'U.T.C. di Agrigento apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. all. n. 9).

Successivamente lo scrivente si recava diverse volte nell'Ufficio preposto al fine di valutare la situazione urbanistica in atto ed estrarre copia degli atti necessari.

Si è riscontrato che:

1) Il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato realizzato giusto rilascio di Concessione Edilizia n. **22/92** del 27/01/1992 (v. all.10) rilasciata alla ditta Giglione Roberto amministratore unico della xxxxxxxx.. Successivamente la ditta titolare della C.E. presentava una variante in C.E. ottenendo la C.E. n. 87/1998 in seguito revocata con ordinanza Comunale n. 167 del 07/07/2000 a causa di rinuncia da parte della stessa ditta, una ulteriore Concessione Edilizia in variante n. 78/99 del 04/08/1999 ed una ulteriore C.E. n. 144/2000 del 23/10/2000, riguardante altre parti del fabbricato. Infine veniva rilasciata **C.E. n. 74 del 06/09/2006** relativa, nello specifico, al cespite in questione (all.11) a cui faceva seguito **certificato di abitabilità del 28/12/2007.** (all.12)

2) Per il fabbricato risulta autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile n. 34745 del 03/11/1992 ai sensi della L. 1086/71 e 64/74, Relazione a struttura ultimata ai sensi dell'Art. 6 L. 1086/71 del 26/04/1999 prot. n. 21391, Certificato di Collaudo statico del 29/05/2000 ai sensi dell'Art. 7 L. 1086/71 (v. all. 13) e certificato di conformità sismica rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile in data 09/05/2000 prot. n. 22381 ai sensi dell'art. 28 L.64/74.

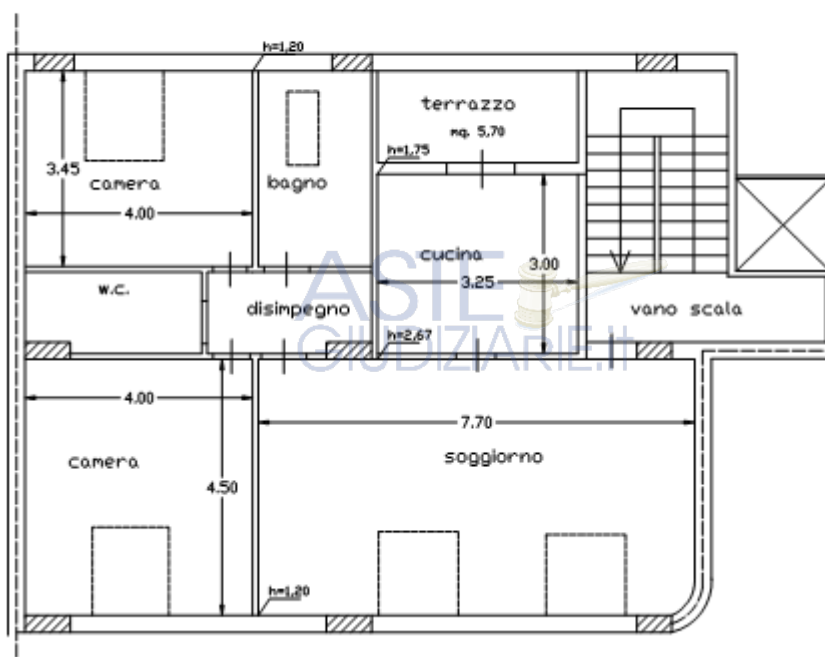
Tutto ciò considerato sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia N. 74-2006 sopra citata relativa all' unità immobiliare pignorata oggetto della presente indicata come Scala B interno 8 (all. 14) ed in riscontro con lo stato di fatto si rileva che:

- L'immobile risulta conforme a quanto autorizzato come è evincibile nella planimetria di raffronto in all. 15 e sotto riportata in formato ridotto.

A-1) APPARTAMENTO A PIANO QUARTO MANSARDATO PART. 321 SUB 47

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO AUTORIZZATO CON C.E. N. 74-2006

PIANTA PIANO QUARTO mansardato
fg. 127 part. 321 sub 47



N.B. Non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria autorizzata con C.E. n°74/2006 in cui l'unità immobiliare è indicata come SCALA B -INT. 8

11) INFORMAZIONI UTILI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Altre informazioni utili per l'acquirente

Dalla richiesta formale inviata all'amministratore condominiale con nota del 13/04/2022 (all. 16) faceva seguito nota da parte dello stesso (all. 17) dalla quale si rileva:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00
 - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: -----
 - Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **0,00**
- Eventuali cause in corso: -----
Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----

12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adoperato è stato quello sintetico basato sul più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Il procedimento estimativo scelto è quello della "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in quanto se ne sono accertate le condizioni reali di applicabilità; a riguardo, è stata condotta una ricerca dei prezzi di mercato di immobili di simili caratteristiche (**metodo del confronto**) e si sono poi valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima al fine di riferirlo agli stessi.

N.B. Ai fini della ricerca del valore di mercato si è preferito utilizzare il metodo del confronto ritenuto il più attendibile rispetto al criterio di capitalizzazione del reddito (per la difficoltà di reperire un saggio di capitalizzazione congruo) ed il metodo del costo (per la difficoltà di individuazione delle caratteristiche non apparenti e la determinazione dei costi relativi).

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento (**Osservatorio del mercato immobiliare**), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Acquisizione di informazioni sul mercato delle compravendite per immobili simili.

12.3 Determinazione superfici commerciali vendibili

Al fine di definire un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale vendibile si è fatto riferimento a quanto stabilito in materia dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139. In particolare si è applicato quanto disposto dall'allegato 2 del manuale di istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani disposto dall'Agenzia del Territorio

A-5) Appartamento a piano quarto mansardato F.127 part 321 sub 47

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Sup.vend. appartam.	mq	78,50	1	78,50
Terrazzo	mq	5,70	0,50	2,85
Superficie vendibile complessiva				81,35

12.4 Valutazione immobile Lotto n. A5

Stima sintetica comparativa (metodo del confronto) parametrica (semplificata)

A-5) Appartamento a piano quarto mansardato F.127 part 321 sub 47

Il valore unitario applicato è riferito ad immobili di destinazione d'uso e posizione urbana simili a quello in oggetto nelle condizioni d'uso normali in cui si trovano. Esso è stato estrapolato mediando i dati acquisiti presso le agenzie immobiliari locali ed in particolar modo dagli ultimi dati riportati dall' **Osservatorio del mercato immobiliare fornito dall' Agenzia delle Entrate**, (Anno 2021 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n. 18). Lo stesso propone per la zona indicata con codice D1 (che comprende la via Mazzini su cui insiste l'immobile) con tipologia edilizia prevalente "abitazioni civili":

- per tipologie "abitazioni civili" in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 700,00 e 1050,00.

Tenuto conto delle rifiniture di tipo medio, dello stato conservativo buono e del fatto che l'altezza media è inferiore a quella ordinaria relativa alle abitazioni civili si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico leggermente inferiore a quello medio e cioè pari ad **€/mq 850,00**.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Appartamento part 321 sub 47	mq 81,35	€/mq 800,00	€ 65.080,00
Valore complessivo LOTTO:			€ 65.080,00
- Riduzione del valore Per assenza di garanzia da vizi occulti Differenze tra vendita al libero mercato e vendita forzata Valutati in una percentuale pari al 10% del valore stimato			€ 6.508,00
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi per regolarizzazione urbanistica			€ ----
- Spese per oneri tecnici ed amministrativi di regolarizzazione catastale			€ 200,00
- Spese condominiali pregresse insolute			€ -----
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell' acquirente:			-----
TOTALE RIDUZIONI			€ 6.708,00
Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 58.372,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota di piena proprietà al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 58.372,00

L'esperto stimatore

Ing. Saverio MONCADO

Si Allega:

- 1) Visura catastale storica F.27 part.321 sub 47;
- 2) Planimetria catastale appartamento piano quarto mansardato F.27 part.321 sub 47;
- 3) Ortofoto satellitare della zona;
- 4) Estratto di Mappa catastale;
- 5) Planimetria stato di fatto appartamento sub 47 redatta dal sottoscritto;
- 6) Attestato di prestazione Energetica inviato al Catasto Regionale;
- 7) Planimetria abitazione con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 7bis) Contratto di locazione dell'immobile;
- 8) Titolo di proprietà;
- 9) Richiesta atti al Comune di Agrigento;
- 10) Concessione Edilizia n. **22/92** del 27/01/1992;
- 11) Concessione edilizia n. 74/2006 del 06/09/2006;
- 12) Certificato di abitabilità del 28/12/2007;
- 13) Certificato di Collaudo statico del 29/05/2000 ai sensi dell'Art. 7 L. 1086/71;
- 14) Elaborati grafici allegati alla C.E n. 74/2006 del 06/09/2006.;
- 15) Planimetria appartamento con indicate difformità rispetto alla planimetria autorizzata;
- 16) Richiesta inviata all'amministratore condominiale con nota del 13/04/2022;
- 17) Nota amministratore condominiale del 15/04/22;
- 18) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 19) Documentazione fotografica;
- 20) Verbale di sopralluogo.