

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 195/2017

Arch. Gabriele Magro _ Via Empedocle, 59 92100 Agrigento _ Tel: 3206018665 _ magrogabriele@gmail.com

Promossa da

contro

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

“Lotto n.4”

Appartamento di tipo economico popolare in Porto Empedocle, via S. Randone (già via L.D.) n. 40, fabbricato C, scala C, interno 1, piano 1°, ctg. A/3, di vani 6,5. Iscritto al Catasto Fabbricati di Agrigento, partita 1004556, foglio 21, particella 438, sub 23. Calcolo del valore di indennità di occupazione di garage posto al piano terra del fabbricato C, ctg. C6. Iscritto al Catasto Fabbricati di Agrigento, partita 1004556, foglio 21, particella 438, sub 22.

Elaborati:

⊕ Relazione Lotto n.4

⊕ Allegati Lotto n.4

⊕

⊕

Tecnico Incaricato:

Arch. Gabriele Magro

Isritto all'albo della Provincia di

Agrigento al n. 1751

Isritto all'albo del Tribunale di

Agrigento al n. 933

C.F. MGR GRIC 55M103A 089 T

P.N. 02/048/0046

Udienza di Giuramento: 25/11/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Rossana Musumeci

① Premessa

Con ordinanza del 18/11/2019, l'ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Agrigento, nominava, il sottoscritto Arch. Gabriele Magro, libero professionista con studio in Agrigento nella Via Empedocle n. 59, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 1751, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 195/2017 promossa da [] contro []

Sulla scorta di quanto prescritto nel Verbale di Giuramento, il sottoscritto provvedeva, in data 13/07/2020, a depositare l'elaborato peritale di stima dei beni immobili pignorati, individuati nel suddetto elaborato come lotto 4: *Appartamento di tipo economico popolare in Porto Empedocle, via S. Randone (già via L.D.) n. 40, fabbricato C, scala C, interno 1, piano 1°, ctg. A/3, di vani 6,5. Iscritto al Catasto Fabbricati di Agrigento, partita 1004556, foglio 21, particella 438, sub 23. Pertinente quota 1/4 garage posto al piano terra del fabbricato C, ctg. C6. Iscritto al Catasto Fabbricati di Agrigento, partita 1004556, foglio 21, particella 438, sub 22.*

Con ordinanza del 04/01/2024, l'ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Agrigento, Dott.ssa Federica Bonsangue, rilevando che *"[...] la prosecuzione della procedura anche con riferimento alla porzione di garage determinerebbe il trasferimento di una sola quota e, pertanto, comporterebbe la creazione di un nuovo diritto reale; [...] che «il pignoramento può colpire solamente diritti già ontologicamente esistenti e non già costituirne di nuovi ... Se un bene non è diviso in quote, non può il creditore pignorarne una quota soltanto, perché si attribuirebbe in tal modo al pignoramento una impossibile funzione di costituzione di diritti reali di contenuto o estensione prima insussistenti» (Cfr. Cass. civ. 6575/2013); [...] che può essere disposta la vendita solo dell'appartamento [...]*

disponeva il richiamo del CTU al fine di:

- depositare una relazione nella quale si tenga conto solo dell'appartamento e non anche della quota di garage, fermo le valutazioni in ordine alla stima già compiute;
- indicare il valore dell'indennità di occupazione che l'occupante *sine titolo* è tenuto a versare alla procedura.

Ciò premesso e considerato, lo scrivente passa ad esporre la seguente relazione di stima nella quale si tiene conto solo dell'appartamento e si quantifica l'indennità di occupazione del locale garage.

Appartamento di tipo economico popolare in Porto Empedocle, via S. Randone (già via L.D.) n. 40, fabbricato C, scala C, interno 1, piano 1°, ctg. A/3, di vani 6,5. Iscritto al Catasto Fabbricati di Agrigento, partita 1004556, foglio 21, particella 438, sub 23. Calcolo del valore di indennità di occupazione di garage posto al piano terra del fabbricato C, ctg. C6. Iscritto al Catasto Fabbricati di Agrigento, partita 1004556, foglio 21, particella 438, sub 22. --- LOTTO n.4 ---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Diritto superficario per anni 99, per la quota di 1/1 relativamente a unità immobiliare per civile abitazione del tipo economico, sita nel Comune di Porto Empedocle – Via Salvo Randone, civico 40, posta al piano primo del fabbricato C di cui è parte, interno 1.
- L'immobile è costituito da cinque vani oltre accessori della superficie lorda commerciale di 135,76 mq. Si accede al fabbricato da un ingresso condominiale prospiciente la Via Salvo Randone, al civico 40. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano occupati dal sig. il quale si riservava di produrre titolo per il quale occupa l'appartamento.
- 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+06)

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
21	438	23	1	A/3	3	6,5	€ 322,27
Indirizzo: Via S. Randone piano: 1 interno: 1 edificio: C;							
<p>★ Intestazione: (Cfr. All.ti 5.3 – 5.5 - Visura)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <input type="text"/> con sede in Porto Empedocle 							
<p>★ Coerenze dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A Nord con Via Marinuzzi; ▪ A Sud con Via Salvo Randone; ▪ A Ovest con altra unità immobiliare; ▪ A Est con edificio in aderenza. 							
Note: Scheda catastale: Presente							

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- **Caratteristiche della zona:**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di perizia è ubicata ad ovest della città di Porto Empedocle, a circa 3 Km da una delle vie principali del centro cittadino, la via Roma e più precisamente in via Salvo Randone, al civico n. 40.

La zona si è sviluppata intorno alla prima metà degli anni '90. La tipologia edilizia ricorrente è l'edificio pluripiano su tre o quattro livelli fuori terra, 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 PEEP/167 – c/da Ciuccafa - del Comune di Porto Empedocle.

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 l'appartamento risultava essere nella disponibilità del sig. il quale si riservava di produrre titolo per il quale occupa l'appartamento. *(Cfr. All. 9.1 - Dichiarazione del Terzo Occupante)*

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 iscritta il 23 gennaio 2017 ai nn. 1124/71 a favore dell' [REDACTED], con sede in Palermo, per il montante di € 2.221.797,58 in rinnovazione di quella iscritta il 19 aprile 1997 ai nn. 6274/386 (annotata per avvenuta erogazione a saldo il 5 maggio 1997 ai nn. 7085/287) a favore dell' [REDACTED] [REDACTED] per il montante di lire 4.302.000.000 sull'area concessa in diritto di superficie, su 20 appartamenti, locali tecnici e condominiali, tra i quali i beni oggi pignorati, nascente da atti di mutuo ai rogiti del Notaio Dott.ssa Pierina Saguto Ilarda del 27 gennaio 1995 e dell'11 aprile 1997; con atto del 10 novembre 1998, annotato il 19 ottobre 1999 ai nn. 18275/543, il mutuo e l'ipoteca sono stati frazionati in venti quote. Gli immobili pignorati sono identificati come quote nn. 2, 3, 8 e 13.

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento immobiliare del 19/09/2017, Rep. N. 2386, con atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 12/10/2017 ai nn° 15834 / 13371 a favore dell' [REDACTED] [REDACTED] con sede in Palermo, e contro la [REDACTED] [REDACTED] avente sede in Porto Empedocle (AG), che grava sul cespite oggetto di pignoramento immobiliare.

4.2.3. **Altri oneri: Nessuno**

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia:**

- **Non sono state riscontrate difformità.**

Agli atti del Comune di Porto Empedocle risulta protocollata la pratica edilizia n. 3334 inerente il progetto di costruzione di n. 20 alloggi della [REDACTED] [REDACTED]

Dalle informazioni desunte dai tecnici dell'ufficio comunale, tale pratica non fu mai completata poiché, questa, è stata sostituita successivamente con la Pratica Edilizia n. 3929 che porterà al rilascio da parte del Comune di Porto Empedocle della **Concessione Edilizia N. 1687** del 06/12/1994.

Successivamente, per l'immobile oggetto di procedura, è stata rilasciata dal Comune di Porto Empedocle la **Concessione Edilizia in variante N. 1766** del 12/09/1996 – Pratica Edilizia n. 4103.

Come può evincersi dal raffronto della planimetria redatta dallo scrivente in

sede di sopralluogo e della planimetria del piano tipo della **Concessione Edilizia in variante N. 1766**, non sono emerse difformità.

4.3.2. Conformità catastale:

- **Non sono state riscontrate difformità:**

Per l'unità immobiliare, come può evincersi dal raffronto della scheda planimetrica catastale con la planimetria redatta dallo scrivente, non sono emerse delle difformità.

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:

- on sede in Porto Empedocle
- *Diritto di superficie*

La società cooperativa ha acquisito il diritto di superficie sull'area identificata dalle particelle nn.326 (ex 320b) e 329 (ex 322c), dove ha realizzato il complesso di immobili del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura, a seguito di atto di assegnazione del 26 maggio 1986, con delibera n. 225 del Consiglio Comunale e delega per la procedura espropriativa, è stata concessa in diritto di superficie "ad aedificandum" per la durata di anni 99, alla stessa a responsabilità limitata" dal comune di Porto Empedocle con convenzione del 20 ottobre 1993 in not. R. Marsala di Porto Empedocle, rep. n. 27244, trascritta il 3 novembre 1993 ai NN. 19025116685, rettificata con atto del 27 marzo 1996 in not. R. Marsala trascritto il 16 aprile 1996 ai nn.6114/15456, ritrascritto il 24 gennaio 1997 ai nn. 1703/11552.

(Cfr. All. 3 – Titolo di proprietà)

6.2 Precedenti proprietari:

- - Proprietà per 1000/1000

L'area era di proprietà della società che fu occupata d'urgenza dal Comune di Porto Empedocle in data 29 giugno 1994, la cui procedura espropriativa si concluse con ordinanza di espropriazione pronunciata dal Sindaco del Comune di Porto Empedocle il 13/12/1996, trascritta il 22 gennaio 1997 ai nn.1491/11378 contro denominata successivamente (atto di fusione del 19 novembre 1996, trascritto il giorno 11 dicembre 1996 ai nn. 20840(118819).

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 di tipo economico popolare in Porto Empedocle, via S. Randone (già via L.D.) n. 40, fabbricato C, scala C, interno 1, piano 1°, ctg. A/3, di vani 6,5. Iscritto al Catasto Fabbricati di Agrigento, partita 1004556, foglio 21, particella 438, sub 23. Calcolo del valore di indennità di occupazione di garage posto al piano terra del fabbricato C, ctg. C6. Iscritto al Catasto Fabbricati di Agrigento, partita 1004556, foglio 21, particella 438, sub 22.

L'**appartamento** oggetto di stima è ubicato a ovest dell'abitato di Porto Empedocle, nella c/da Ciuccafa, distante circa 3 Km dalla principale via del centro cittadino, la via Roma, e più precisamente in Via Salvo Randone, al civico n. 40, al piano primo.

L'appartamento ha forma planimetrica regolare;

confina sul lato NORD con via G. Marinuzzi, a SUD con via Randone, a OVEST con altra unità immobiliare e ad EST si trova in aderenza con altro corpo di fabbrica.

Dalla via salvo Randone, attraverso un accesso con portoncino metallico e vetro, si accede all'androne condominiale da dove si raggiungono i vari piani 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. 112,85, come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata, e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 135,76 calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza costante di 2,80 mt.

(Cfr. ALL. 6.1 - Planimetria dei locali)

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da ingresso / soggiorno, cucina/ sala da pranzo, due camere da letto singole, una camera matrimoniale, oltre ad un WC, ripostiglio e disimpegno. L'appartamento è dotato di tutte le finiture interne: pavimenti in mattonelle di grès porcellanato, infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio, taglio termico, vetro doppio.

Le pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Da un punto di vista impiantistico l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, di adduzione idrica, impianto di riscaldamento a piastre radianti 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+06)

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).

-- 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, patii 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:

Coefficienti di ponderazione Superficie Commerciale	
Superficie coperta	1,00
- verande	0,60
- patii e porticati	0,35
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
Pertinenze	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 – 6.2 - Planimetria dei locali)

TABELLA 1 -- Calcolo della superficie Commerciale

		Superfici			
Immobili		Utile mq.	Lorda mq.	Coeff.	Commerciale mq.
A	APPARTAMENTO (CAT. A/3)				
	Ingresso / Soggiorno	24,30			
	Cucina/ Sala da pranzo	21,20			
	Camera matrimoniale	18,55			
	Camera da letto singola	13,85			
	Camera da letto singola	14,70			
	WC	7,15			
	Ripostiglio	2,95			
	Disimpegno	10,15			
	Ingresso / Soggiorno	24,30			
	TOTALE abitazione	112,85	128,67	1,00	128,67
Pertinenze					
	Balcone 1	8,80			
	Balcone 2	3,30			
	Balcone 3	11,55			
	TOTALE pertinenze	23,65	23,65	0,30	7,09
TOTALE Superficie commerciale "A" mq.					135,76

-- Riepilogo Tabella superfici Immobile "A"

Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione
Locali principali e accessori diretti	mq. 112,85	mq. 128,67	1,00	mq. 128,67	Nord - Ovest-Sud
Aree scoperte Veranda e balconi	mq. 23,65	mq. 23,65	0,30	mq. 7,09	Nord - Sud
				Mq. 135,76	

Caratteristiche descrittive dell'immobile "A"**Caratteristiche strutturali**

○ Fondazioni:	tipologia: travi in C.A. di fondazione. condizioni: da verificare.
○ Strutture verticali:	materiale: C.A.; struttura intelaiata di travi e pilastri in C.A. condizioni: buone.
○ Solai:	tipologia: latero cemento; condizioni: buone.
Componenti edilizie:	
○ Infissi esterni:	Ante a battente in alluminio TT e vetro doppio; stato: buono;
○ Infissi interni:	Serramenti a battente in legno tamburato, condizioni: buone.
○ Pareti esterne:	materiale: blocchi in laterizio forato rifiniti in intonaco di civile per esterno; condizioni: buone
○ Pavimenti interni:	materiale: mattonelle in gres porcellanato; condizioni: buone
○ Tramezzature interne:	pareti in laterizio: finitura a gesso e pittura lavabile condizioni: buone

○ Portone di ingresso:	Porta blindata ad anta battente; stato: buono;
○ Scala interna:	non presente
Caratteristiche impianti:	
○ Ascensore:	Presente
○ Antenna:	Individuale sottotraccia, ricezione: segnali televisivi funzionante.
○ Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente necessita di adeguamento
○ Citofonico:	Presente
○ Gas:	Presente
○ Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: buone.
○ Idrico:	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro del tipo alupex e zincato, condizioni: buone.
○ Telefonico:	Presente sottotraccia

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.

Si evidenzia alla S.V.I. G.E. che, trattandosi di immobile realizzato in edilizia convenzionata, il prezzo massimo di vendita per la cessione degli alloggi è stato stabilito secondo la convenzione tra la Società Cooperativa Casabella e il Comune di Porto Empedocle.

Infatti, all'art. 12 dell'atto di convenzione del notaio Rosario Marsala del 20/10/1993 Rep. 27244 Racc. 11034, trascritto ad Agrigento il 03/11/1993 ai nn. 19025/16689, così si legge:

"Per la concessione degli alloggi, il prezzo massimo di vendita dovrà essere determinato sulla base del costo di costruzione aggiornato linearmente sulla base dell'indice ISTAT relativo ai costi di costruzione e diminuito di una percentuale di deprezzamento così determinata in base all'epoca di costruzione:

- da 0 a 5 anni = 0%;
- da 5 a 10 anni = dallo 0,1% al 5%;
- da 10 a 20 anni = dal 5,01% al 10%;
- da 20 a 30 anni = dal 10,01% al 20%;
- oltre i 30 anni = dal 20,01% al 30%.

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale si determina in considerazione dello stato conservativo dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario debitamente documentate". (Cfr. All. 3.1- Atto di convenzione del 20/10/1993- Art.12)

Il sottoscritto, **non avendo rinvenuto alcun atto di assegnazione, stipulato tra la Società cooperativa "Casa Bella" e i soci assegnatari degli immobili, dal quale poter desumere il prezzo al quale l'unità immobiliare è stata assegnata**, dovendo tenere in considerazione quanto previsto dalla suddetta convenzione, ai fini della stima dell'immobile, ha ritenuto opportuno consultare l'UTC di Porto Empedocle ai fini della determinazione del valore massimo di cessione

dell'immobile ad oggi.

Tale prezzo è stato dall'UTC quantificato in **€ 83.788,36**.

Determinato ciò, il sottoscritto, ha provveduto ad operare la stima dell'immobile secondo le sotto descritte modalità, classiche della stima di immobili di edilizia non convenzionata.

Il valore ottenuto è stato poi rapportato al prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare ottenuto dalla convenzione. **(Cfr. All. 4.6- Attestazione UTC di Porto Empedocle del 10/07/2020)**

9.2. Fonti di informazione

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

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.

Per l'**appartamento**, 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 **800,00 €/mq**, ottenuto dalla media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI: val. min 700 €/mq val max 900 €/mq. Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

-	Coefficiente Globale di Zona:	0,86
-	Coefficiente Globale del Fabbricato:	0,95
-	Coefficiente globale dell'Abitazione:	0,86

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,6908**

$$\text{€}800,00 \times 0,6908 = \text{€} 552,64 \text{ in c.t. €} 550,00$$

A.	Superficie Commerciale	Prezzo al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
	135,76	€. 550,00	€ 74.668,00	€. 74.668,00 (1/1)

Valore stimato con metodo A: € 74.668,00

A) 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.

Per l'**appartamento**, dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 270,00 e € 340,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 300,00**.

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 € 300,00 x 12 mesi dell'anno = € 3.600,00 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:

I (Imposte): I.M.U.+TASI (circa 10% del canone annuo d'affitto), pari ad	€ 360,00
Q (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari ad	€ 325,00
S (Spese)	€ 0,00

SOMMANO LE QUOTE € 685,00

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

$$R . N . = € 3.600,00 - € 685,00 = € 2.915,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al **3,57%**:

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

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

Destinazione	Reddito netto	Saggio	Valore complessivo	Valore diritto di quota
--------------	---------------	--------	--------------------	-------------------------

Abitazione	€ 2.915,00	0,0357	€ 81.652,66	€ 81.652,66 (1/1)
------------	------------	--------	-------------	----------------------

Valore stimato con metodo B: € 81.652,66

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

Vt	$Vt = (A + B) / 2$	€ 78.160,33
----	--------------------	-------------

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:	- € 11 724,04
- 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:	Nessuno
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	Nessuno
- 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:	€ 66.436,28≅
Valore dell'immobile ARROTONDATO	€ 66.400,00

10. STIMA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE:

Per poter determinare il valore di indennità di occupazione "sine titulo" del locale autorimessa, lo scrivente ha proceduto con l'individuare il parametro fondamentale su cui basare la stima e cioè il canone di mercato al quale il bene potrebbe essere dato in locazione.

Per l'**autorimessa**, dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, si evidenziano i valori di Locazione (€/mq x mese) oscillano tra € 2,00/ mq e € 2,80/mq mensili.

Moltiplicando tali valori per la superficie commerciale del bene, determinata in mq 50,37, si ottiene il canone massimo e minimo.

Con semplici operazioni matematiche di ottiene dunque si individua il valore del canone di locazione compreso tra € 100,34 e € 141,03.

Tali valori sono riferiti al 1° semestre dell'anno 2023 e pertanto si ritiene necessario provvedere ad un'attualizzazione degli stessi.

Inoltre, l'utilizzo della banca dati dei valori OMI non sempre risulta corretto.

Infatti, si ritiene in generale che, ai fini della stima del valore di locazione di uno specifico immobile, sia preferibile evitare l'applicazione di criteri "automatici" poiché, anche ricorrendo all'ausilio di prestabiliti coefficienti moltiplicatori, potrebbero trascurare il contributo di specifici aspetti

tecniche dell'immobile oggetto di stima, incidenti in modo significativo sulla determinazione del suo valore. Si procede pertanto all'analisi dello storico delle locazioni nella zona e nelle zone limitrofe per la stessa tipologia di bene.

Da tali considerazioni, tenuto conto delle caratteristiche dell'autorimessa si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 150,00/** mese.

11. 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'**appartamento**, al netto delle decurtazioni operate, **nello stato di fatto in cui si trova**, risulta essere pari ad **€ 66.400,00** (diconsi euro sessantaseimilaquattrocento,00).
L'indennità di occupazione "*sine titulo*" può essere determinata in **€ 150,00/mese**.

Agrigento, Il 15 Gennaio 2024

Il C.T.U.

Arch. Gabriele Magro

