



TRIBUNALE DI AGRIGENTO



Sezione Civile



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 107 / 2023 R.G.



LOTTO N. 2



Creditore procedente

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.



Procuratore Avv. Dino Russo



nei confronti di



SOGGETTO “A”



INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. <u>QUESITO N. 1:</u> IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3. <u>QUESITO N. 2:</u> ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	5
4. <u>QUESITO N. 3:</u> IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	10
5. <u>QUESITO N. 4:</u> STATO DI POSSESSO DEL BENE	11
6. <u>QUESITO N. 5:</u> PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SIN- TETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	11
7. <u>QUESITO N. 6:</u> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	12
8. <u>QUESITO N. 7:</u> FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	13
9. <u>QUESITO N. 8:</u> VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	13
10. <u>QUESITO N. 9:</u> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	14
11. <u>QUESITO N. 10:</u> VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ...	14
12. <u>QUESITO N. 11:</u> FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	16
13. <u>QUESITO N. 12:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	16
14. <u>QUESITO N. 13:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	20

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 107 / 2023 R.G.E.

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA LOTTO N. 2

INTRODUZIONE

Con decreto del 03/11/2023 il Giudice dott.ssa Federica Bonsangue nominava il sottoscritto Arch. Dino Serra esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al **n. 107 / 2023 R.G.E.** promossa dal creditore procedente “**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**” per procedere con le operazioni di stima dei seguenti cespiti immobiliari ipotecati della ditta debitrice **SOGGETTO “A”**:

- **CESPITE N. 1: FABBRICATO D/8** sito nel Comune di Campobello di Licata (AG), censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 6** Piano Terra;
- **CESPITE N. 2: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Campobello di Licata (AG), censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 9** Piano Primo;
- **CESPITE N. 3: FABBRICATO F/3** sito nel Comune di Campobello di Licata (AG), censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 10** Piano Primo;

A seguito degli accorpamenti immobiliari e delle modifiche intervenute nel corso degli anni, il sottoscritto perito ha predisposto la seguente formazione dei lotti del compendio immobiliare staggito:

- **LOTTO N. 1: DEPOSITO A SERVIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALE D/8** sito nel Comune di Campobello di Licata (AG), censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 6** Piano Terra;
- **LOTTO N. 2: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Campobello di Licata (AG), censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 9** Piano Primo;
- **LOTTO N. 3: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** sito nel Comune di Campobello di Licata (AG), censito al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Part. 295 Sub 10** Piano Primo.

**1. RISPOSTA QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI
ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO - LOTTO N. 2**

A) Diritti Reali Pignorati: Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è costituito da:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sito in Comune di Campobello di Licata (AG) via Luigi Sturzo n. 1, composto da un Appartamento a Primo Piano con viste sui due lati liberi, con accesso da scala condominiale, sviluppa una superficie lorda di circa **mq 189,75**. L'Appartamento a Primo Piano dispone inoltre di tre balconi, anteriore e posteriori, che sviluppano una superficie lorda di circa **mq 24,00**.

Il diritto reale della Piena proprietà, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta esecutata in forza dell'Atto di Accettazione Tacità di Eredità in suo favore.

La titolarità sul bene alla ditta esecutata le deriva per averla acquisita con "Atto di Accettazione Tacità di Eredità" del notaio Paolo Trento del 29/09/2006 rep. 19.547 racc. 3.900, trascritto ad Agrigento il 19/04/2023 ai NN. 7.450/6.408.

B) Beni Pignorati: Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE sita al Primo Piano, rispetto alla via Luigi Sturzo, avente accesso dalla scala condominiale, avente una superficie catastale di mq 197, censito al N.C.E.U. del comune di Campobello di Licata al Foglio 10 Part. 295 Sub 9, Categoria A/2.



Riscontro Ortofoto dello stato dei luoghi

C) Difformità Formali:

Non vi sono Difformità Formali rispetto al bene indicato nell'atto di Pignoramento.

D) FORMAZIONE LOTTO N. 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sito nel Campobello di Licata (Agrigento) Via Luigi Sturzo n. 1, composto da un Appartamento a Primo Piano, rispetto alla Via Luigi Sturzo n. 1, con accesso da scala condominiale, sviluppa una superficie lorda di circa mq **189,75**, oltre ad una superficie lorda per aree esterne di circa mq **24,00**.

Identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Particella 295 Sub 9**, Piano Primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 197, rendita Euro 495,80, registrato all'UTE visura n. T293852/2024, intestato al SOGGETTO "A". Coerenze: con via Luigi Sturzo, con scala condominiale, con Immobile stessa ditta Sub. 10, con via Burgio (ex via Cultrona), con proprietà terza contigua.

(Vedi "Estratto di Mappa Catastale F.10 P.295" **ALLEGATO 2.1**, "Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 10 Part. 295 Sub 9" **ALLEGATO 2.3.1**, "Planimetria Catastale Appartamento 1°P. Foglio 10 Part. 295 Sub 9" **ALLEGATO 2.3.2**).

* * * * *

2. RISPOSTA QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE
MATERIALE BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 2

2.1. - Descrizione Immobile:

L'immobile oggetto di stima è un **Appartamento per civile abitazione** facente parte di un edificio composto da tre elevazioni, di cui uno seminterrato e due fuori terra. All'**Appartamento**, facente parte di una stecca edilizia compresa tra la via Luigi Sturzo e la via Burgio, vi si accede attraverso la scala condominiale.

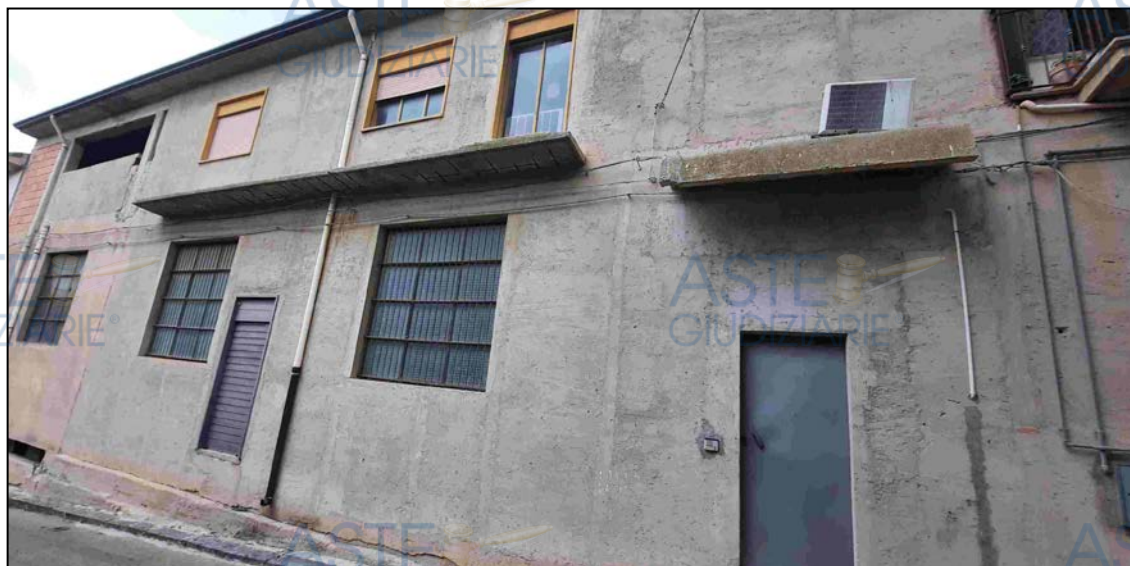
La zona si è sviluppata nel novecento lungo la via Edison ed è caratterizzata da edilizia residenziale e locali per attività commerciale. L'immobile si inserisce in un contesto di edifici di non recente realizzazione. La tipologia ricorrente è l'edificio multipiano, con destinazione prevalente residenziale, alcuni dei quali sono realizzati tra gli anni sessanta e gli anni ottanta. (Vedi "Ortofoto Campobello di Licata_Foto Aerea Via Edison" **ALLEGATO 3.1**).

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

Servizi della zona: negozio al dettaglio (ottima), ristoranti/pizzerie (ottima), scuola istruzione (ottima), caserme (buono), impianti sportivi (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono Agrigento, con attrazioni paesaggistiche a San Leone ed storico/architettoniche nella Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), ferrovia (_), superstrada (15).



Ingresso Edificio su via Luigi Sturzo



Ingresso Edificio su via Luigi Sturzo



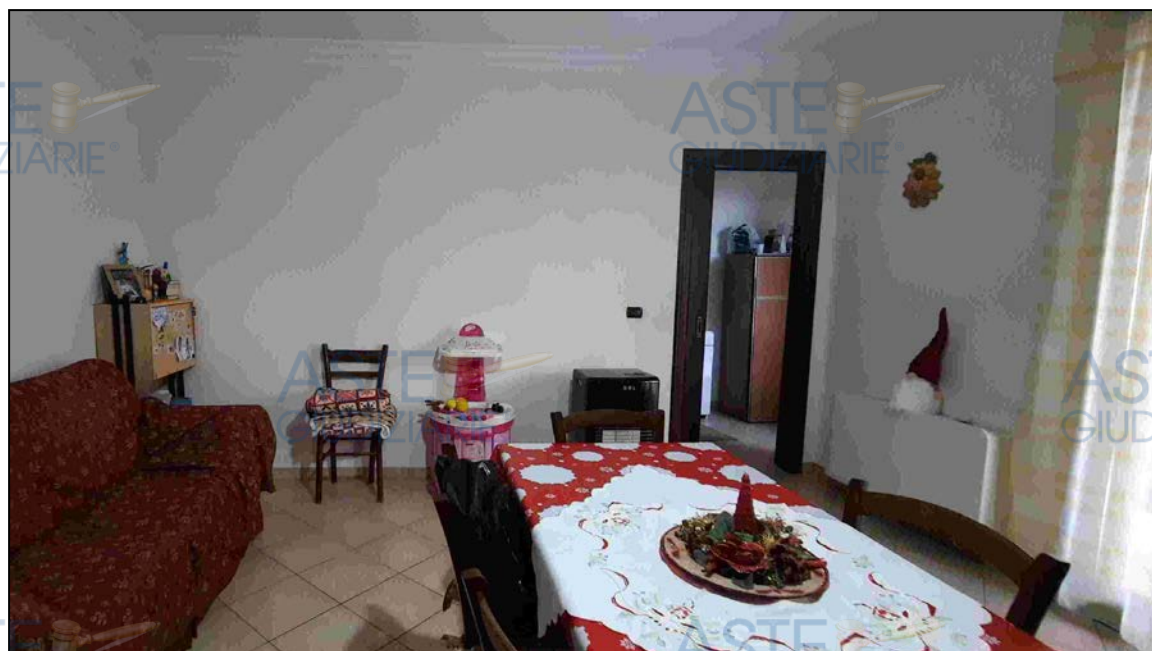
Appartamento 1°P via Luigi Sturzo



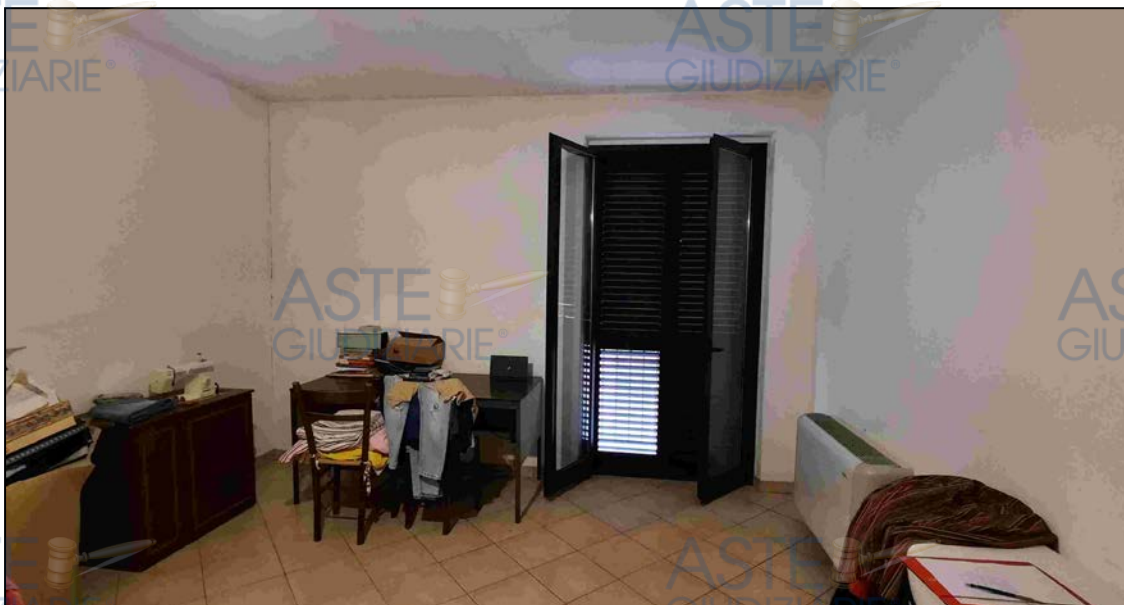
Disimpegno interno



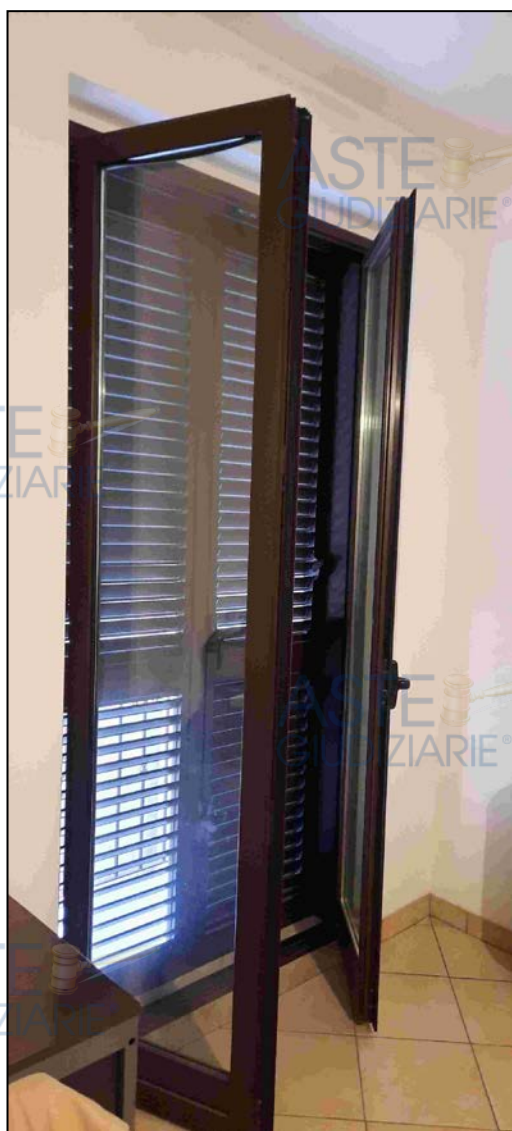
Camera Letto



Cucina / Pranzo



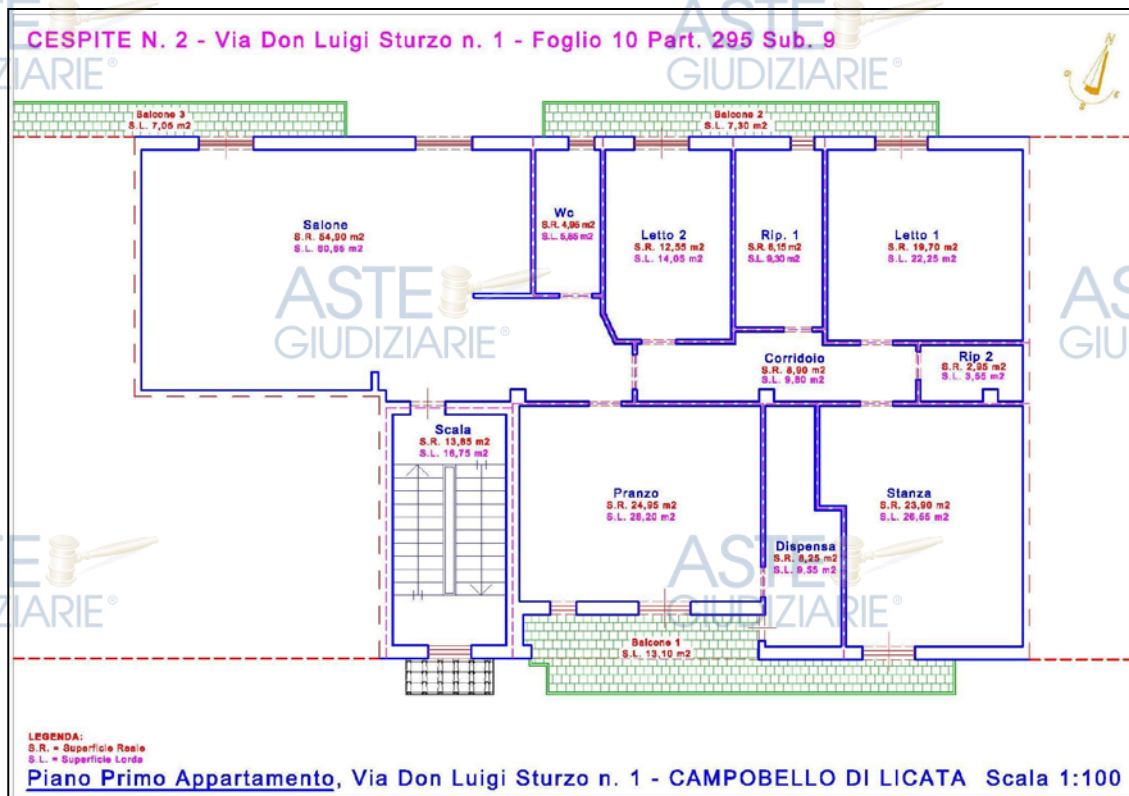
Camera



Finestra con persiane in Alluminio



Veranda su via Luigi Sturzo



Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'Appartamento 1° Piano

<>

2.2. - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La Direttiva Europea 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici impone, tra le altre, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla **Certificazione Energetica degli Edifici** introdotta come principio in Italia dalla Legge 10/91.

In Italia il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, ha disposto l'obbligo di dotare, gli edifici di nuova costruzione e quelli che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale o di demolizione e successiva ricostruzione, dell'«**Attestato di Prestazione Energetica**», prevedendo inoltre l'obbligo di allegare lo stesso agli atti di compravendita che avessero per oggetto tali edifici o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi.

Sulla base di apposite metodologie di calcolo, si è provveduto a verificare ed attestare la prestazione e le caratteristiche energetiche dell'immobile *de-quo*, in modo da consentire all'acquirente una valutazione di confronto di tali caratteristiche rispetto ai valori di riferimento previsti dalla legge.

Applicando la metodologia di calcolo di riferimento nazionale, basata sulle norme tecniche UNI TS 11300, a seguito del sopralluogo effettuato in data **15/12/2023** si è

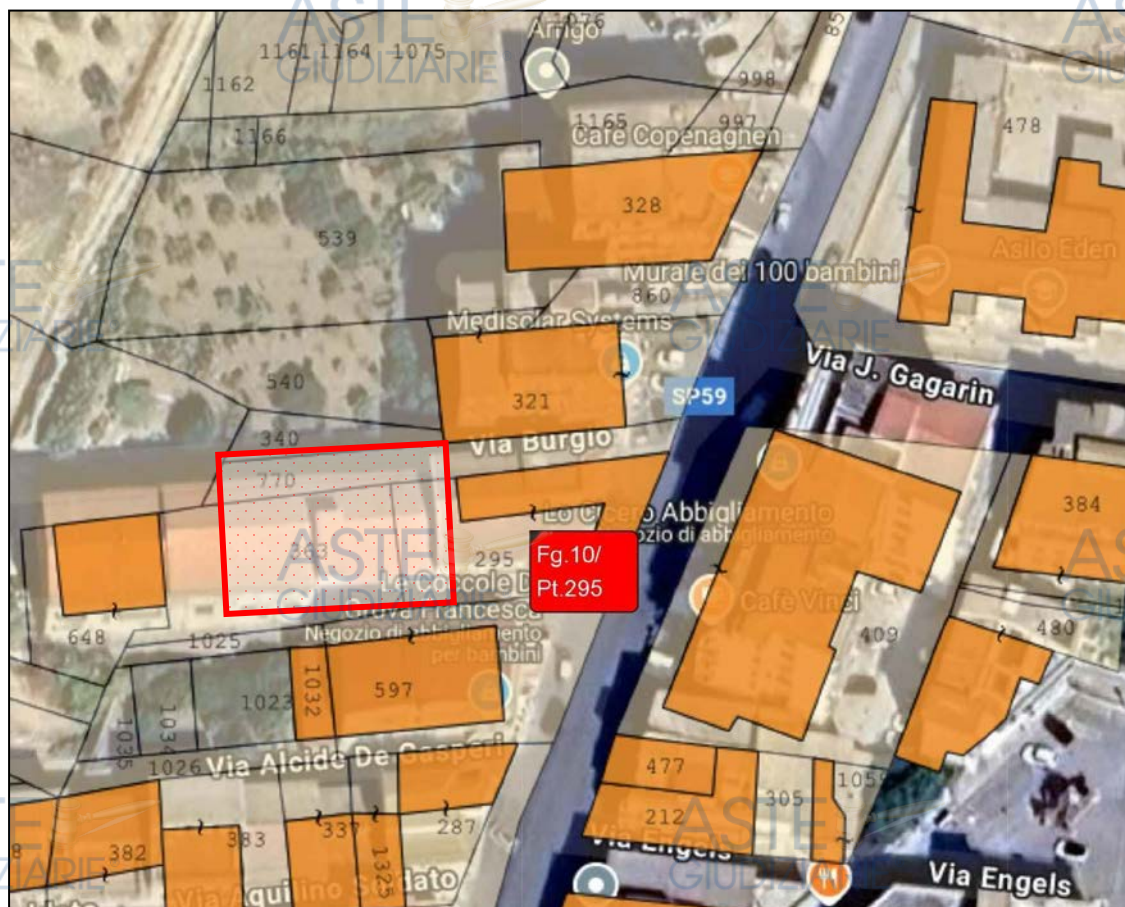
provveduto all'elaborazione dei dati con apposito software, si é potuta definire la classe energetica globale di consumo dell'edificio e le sue emissioni di CO2, che è risultata di "Classe F". (Vedi "Attestato di Prestazione Energetica Appartamento 1°Piano Foglio 10 Part. 295 Sub. 9" **ALLEGATO 5.2**).

* * * * *

3. **RISPOSTA QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE** **DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N. 2**

L'Appartamento, intestato al SOGGETTO "A", risulta identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 10 Particella 295 Sub 9**, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 197 posto al Primo Piano rispetto alla via Luigi Sturzo, rendita Euro 495,80, registrato all'UTE con la scheda T293852/2024.

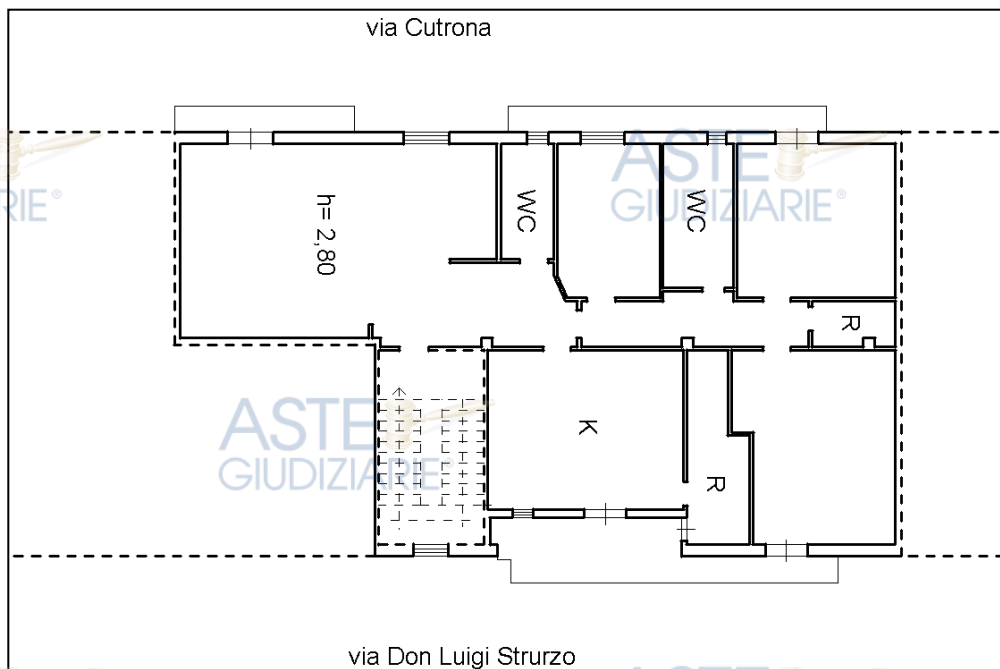
Coerenze: con via Luigi Sturzo, con scala condominiale, con Immobile stessa ditta Sub. 10, con Via Burgio (ex via Cultrona), con proprietà terza contigua.



Ortofoto con Estratto di Mappa Catastale Campobello di Licata Foglio 10 Part. 295

L'attuale edificio, censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 10 Particella 295, è stato edificato, sulla originaria particella censita al Catasto dei Terreni, con diversi interventi edilizi a partire dal 1968.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale depositata negli archivi al Foglio 10 Part. 295 Sub 9.



Planimetria Catastale Appartamento 1° Piano Foglio 10 Part. 295 Sub 9

(Vedi “Estratto di Mappa Catastale F.10 P.295” ALLEGATO 2.1, “Visura Catastale Storica per Immobile Foglio 10 Part. 295 Sub 9” ALLEGATO 2.3.1, “Planimetria Catastale Appartamento 1°P. Foglio 10 Part. 295 Sub 9” ALLEGATO 2.3.2).

* * * * *

4. RISPOSTA QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 15/12/2023, previa comunicazione scritta alla parte esecutata ed al creditore procedente, l'Appartamento risultava occupato e in buono stato di conservazione.

* * * * *

5. RISPOSTA QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO N. 2

LOTTO N. 2: – Piena ed intera proprietà di ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ubicata in Campobello di Licata in Via Luigi Sturzo n. 1, Primo Piano; è composto da un appartamento unico avente una superficie lorda complessiva di circa **mq 189,75**; confina a Sud-Est con via Luigi Sturzo, con scala condominiale e con unità immobiliare stessa ditta Sub. 10; confina a Sud-Ovest con unità immobiliare stessa ditta Sub. 10; confina a Nord-Ovest con via Burgio (ex via Cultrona); confina a Nord-Est con proprietà terza contigua; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Campobello di Licata al **Foglio 10, Part. 295 Sub 9**; lo stato dei luoghi descritto corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile di cui fa parte l'Appartamento è stato realizzato con “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili” n. 940 del 31/08/1968, con “Variante del 21/08/1974 alla Licenza Edilizia n. 940/1968” e con “Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4879 del 21/09/2000.

PREZZO BASE Euro 88.377,50

* * * * *

6. RISPOSTA QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO LOTTO N.2

L'immobile oggetto di pignoramento, inizialmente accatastato con categoria F/3 immobile in fase di costruzione, è stato oggetto di successiva variazione nella attuale destinazione d'uso **Foglio 10 Part. 295 Sub 9, categoria A/2**.

6.1. - Attuali proprietari:

L'attuale ditta proprietaria è il **SOGETTO “A”** per averne acquisita la piena proprietà con “**DENUNCIA DI SUCCESSIONE**” presentata in data 31/01/2001 n. 97 Vol. 132 trascritta ad Agrigento il 15/09/2005 reg. gen. 23.160 e reg. part. 14.977 e successiva “**ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**” del notaio Paolo Trento del 29/09/2006 rep. 19.547 racc. 3.900, trascritto ad Agrigento il 19/04/2023 ai NN. 7.450/6.408. (Vedi “*Relazione Notarile*” in atti della procedura).

6.2. - Precedenti proprietari:

Il precedente proprietario dell'immobile era il **SOGETTO “B”** per averlo realizzato su terreni di proprietà con **1) “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili” n. 940 del**

31/08/1968, 2) successiva “Variante del 21/08/1974 alla Licenza Edilizia n. 940/1968”
e con 3) “Concessione Edilizia in Sanatoria” n. 4879 del 21/09/2000.

* * * * *

7. RISPOSTA QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

7.A. – Oneri giuridici e Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

7.A.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

7.A.2 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**

7.A.3 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa
coniugale al coniuge: **Nessuna**

7.A.4 – Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**

7.B. – Oneri giuridici e Vincoli che saranno cancellati, a cura e spese della procedura, o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

7.B.1 – Iscrizioni Ipotecarie:

7.B.2 - TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI:

Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Esecutivo o Cautelare
VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di “**AMCO – ASSET
MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**” con sede in Napoli contro **SOGGETTO
"A"** a firma di Tribunale di Agrigento in data 22/06/2023 ai nn. 1281/2023 trascritto
a Agrigento in data 13/07/2023 ai nn. 13.508 / 11.470 - Il Verbale di Pignoramento
grava sulle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione. (Vedi “*Atto di
Pignoramento Immobiliare del 22.06.2023*” in atti della procedura).

7.B.3 – DIFFORMITA’ URBANISTICO EDILIZIA:

Sono state riscontrate difformità urbanistico edilizie rispetto ai titoli autorizzativi
rilasciati.

7.B.4 – DIFFORMITA’ CATASTALI:

Non sono state riscontrate difformità catastali.

* * * * *

8. RISPOSTA QUESITO N. 8: VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

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

Il diritto sul bene del debitore pignorato è a titolo di **proprietà**.

* * * * *

**9. RISPOSTA QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI
RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono su **suolo demaniale**.

* * * * *

**10. RISPOSTA QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ
DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO,
NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA
DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIO-
NE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
LOTTO N. 2**

Per la realizzazione dell'immobile a partire dal 1967, al **SOGETTO "C"** prima ed al **SOGETTO "B"** ed al **SOGETTO "A"** dopo, sono stati rilasciati dal comune di Campobello di Licata i seguenti titoli edilizi:

- 1) **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 940 del 31/08/1968** rilasciata al **SOGETTO "C"** per la "Costruzione di un fabbricato a piano terra e primo piano", il titolo edilizio condizionato prevede la realizzazione di un piano terra adibito ad officina ed un primo piano con due appartamenti (Vedi "*Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 940 del 31/08/1968*" **ALLEGATO 4.3**).
- 2) **Variante del 21/08/1974 alla Licenza Edilizia n. 940/1968** rilasciata al **SOGGETTO "B"**, che individua l'immobile da un punto di vista volumetrico, per cambio di destinazione d'uso degli appartamenti di Primo Piano, aventi una superficie lorda per lo più uguale. (Vedi "*Variante del 21/08/1974 alla Licenza Edilizia n. 940/1968*" **ALLEGATO 4.4**).
- 3) **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4879 del 21/09/2000** rilasciata al **SOGGETTO "A"** avente per oggetto "Progetto per la Sanatoria amministrativa per cambio di destinazione d'uso del primo piano del fabbricato sito tra le vie Cultrona e Don Sturzo" per i due appartamenti di Primo Piano. (Vedi "*Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4879 del 21/09/2000*" **ALLEGATO 4.6**).

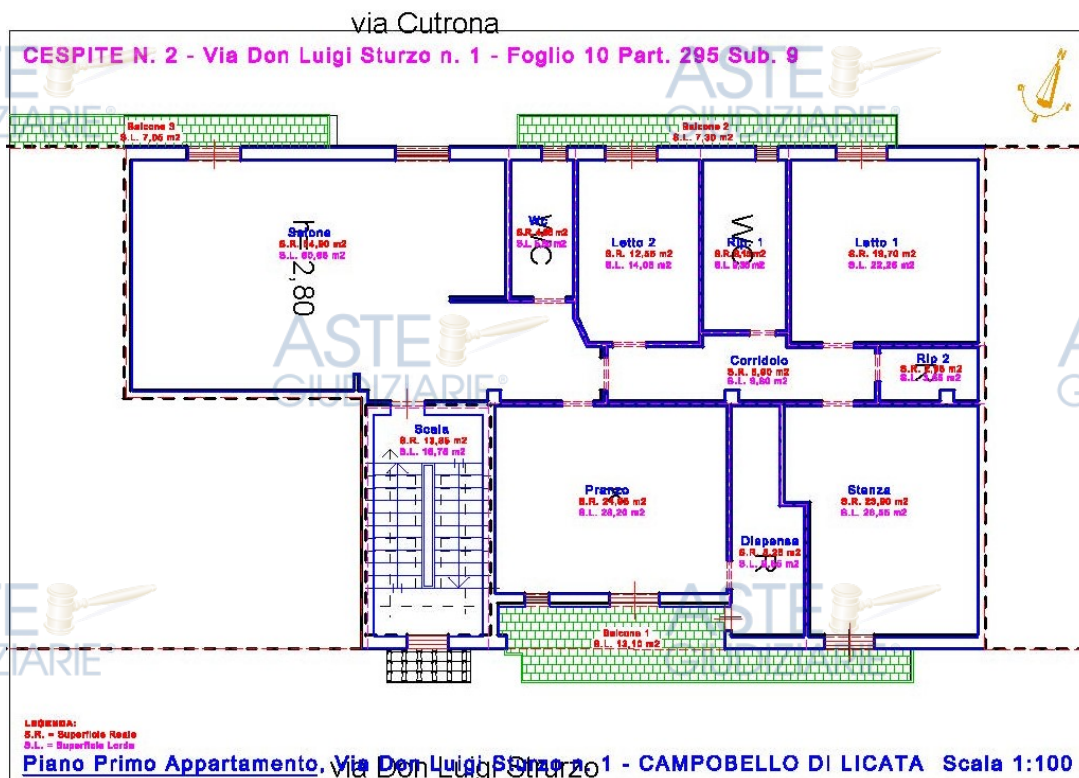
Il progetto allegato alla “Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4879 del 21/09/2000” prevedeva il cambio di destinazione per la formazione di due appartamenti di cui uno con una superficie maggiore rispetto all’altro e la previsione di n. 2 verande nell’appartamento più grande ed una veranda nell’appartamento più piccolo.

Dei 2 Appartamenti a Primo Piano è stato completato solo quello più grande mentre quello più piccolo è rimasto deposito con categoria catastale “F3”.

Delle 2 verande previste nell’Appartamento più grande (oggetto di stima) ne è stata realizzata solo quella prospettante su via Luigi Sturzo, mentre quella prevista su via Cultrona non è stata realizzata.

Inoltre la distribuzione interna attuale dell’Appartamento più grande (oggetto di stima), rilevata in sede di sopralluogo, non è conforme alla planimetria allegata alla “Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4879 del 21/09/2000”.

Le opere abusive realizzate risultano sanabili secondo la sanatoria ordinaria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i. presentando al comune una **C.I.L.A. in Sanatoria** o per quanto rientrabile con pratica secondo norme D.Lgs SALVA CASA, con la quale è possibile regolarizzare a livello Urbanistico, in quanto conformi agli strumenti urbanistici, le opere non realizzate o realizzate difformemente alla “Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4879 del 21/09/2000”.



Planimetria di confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Il costo minimo dell'oblazione, da verificarsi con gli uffici comunali in sede di istruttoria, è di **€ 1032** oltre le spese tecniche per la presentazione della sola pratica urbanistica, in quanto l'Appartamento risulta già accatastato conformemente allo stato dei luoghi.

* * * * *

**11. RISPOSTA QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE
UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO - LOTTO N. 2**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 300,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

* * * * *

**12. RISPOSTA QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE
DEI BENI - LOTTO N. 2**

12.1. - Criterio di Stima

Per la determinazione del Valore di Mercato con riferimento alla **PROPRIETA' IMMOBILIARE** si è scelto il criterio sintetico-comparativo-parametrico che fa riferimento a valori di mercato noti e a quotazioni del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia a quelli oggetto di indagine.

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo-parametrico "per punti di merito", che consiste nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima, di prezzo noto, un punteggio convenzionale come base di calcolo (1,00) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali nella valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino a ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

12.2. - Modalità di calcolo della Superficie Commerciale

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere la misura di consistenza del bene 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: norme tecniche legislative ed UNI, Agenzia del Territorio ex Catasto.

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché di eventuali tramezzi interni, misurazioni fatte sulla base della planimetria restituita graficamente dai rilievi effettuati.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dal D.P.R. n. 138/1998, data dalla 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 al 30% degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e vano scala ove presenti.

CESPITE N. 2 - CALCOLO SUPERFICI APPARTAMENTO 1°P. VIA LUIGI STURZO CAMPOBELLO DI LICATA - Foglio 10 Part. 295 Sub. 9

AMBIENTE	Superfici Nette	Superfici Lorde	Computo superfici	Superfici Commerciali	NOTE
PRIMO PIANO VIA LUIGI STURZO					
	Mq	Mq	%	Mq	
Salone	54,90	60,65	100%	60,65	Calcolo DPR 138-98 All C
Cucina/Pranzo	24,95	28,20	100%	28,20	Calcolo DPR 138-98 All C
Dispensa	8,25	9,55	100%	9,55	Calcolo DPR 138-98 All C
WC	4,95	5,85	100%	5,85	Calcolo DPR 138-98 All C
Corridoio	8,90	9,80	100%	9,80	Calcolo DPR 138-98 All C
Letto 1	19,70	22,25	100%	22,25	Calcolo DPR 138-98 All C
Letto 2	12,55	14,05	100%	14,05	Calcolo DPR 138-98 All C
Stanza	23,90	26,55	100%	26,55	Calcolo DPR 138-98 All C
Rip. 1	8,15	9,30	100%	9,30	Calcolo DPR 138-98 All C
Rip. 2	2,95	3,55	100%	3,55	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.U. Mq	169,20	189,75		189,75	

Balcone 1 Anteriore		13,10	30%	3,93	Calcolo DPR 138-98 All C
Balcone 2 Posteriore		7,30	30%	2,19	Calcolo DPR 138-98 All C
Balcone 3 Posteriore	50%	3,53	30%	1,06	Calcolo DPR 138-98 All C
Scala		16,75	30%	5,03	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.N.R. Mq		40,68		12,20	

Superficie Commerciale Appartamento 1°P. Mq 201,95

La superficie commerciale complessiva, così calcolata, dell'Appartamento di Primo Piano censito al **Foglio 10 Part. 295 Sub. 9 A/2** risulta essere di **Mq 201,95**.

La superficie commerciale complessiva viene calcolata in funzione dei coefficienti di differenziazione (moltiplicatori) che permettono di ottenere la superficie equivalente.

Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

12.3. - Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Campobello di Licata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi "*Agenzia Entrate_GEOPOI_Quotazioni Immobili Residenziali Campobello di Licata AG 2°-2024*" **ALLEGATO 6.1**).

12.4. - Valutazione Immobile – LOTTO 2

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

Tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona residenziale, per un appartamento con accesso dalla scala condominiale, delle considerazioni fatte ai paragrafi precedenti, della qualità e dell'epoca di costruzione del fabbricato, dei servizi presenti, l'indagine di mercato svolta sugli avvisi di vendita e sulle quotazioni OMI ha consentito di individuare per immobili aventi caratteristiche analoghe (di posizione, qualità, rifinitura, confort etc.) un valore unitario di mercato di riferimento oscillante tra **€/mq 380,00 e €/mq 730,00** per immobili con destinazione residenziale di fascia media in buono stato di conservazione, differenziati in funzione della reale consistenza degli immobili.

Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della tipologia di edificio, della zona dove ricade, con accesso dalla scala condominiale ed effettuati degli opportuni calcoli, per immobili residenziali di fascia media con caratteristiche simili e in buono stato di conservazione, è stato determinato il valore medio del prezzo di mercato di riferimento pari ad **€/mq 650,00** di superficie commerciale lorda, valore che risulta congruo con i valori di vendita recenti di appartamenti residenziali dichiarati all'Agenzia delle Entrate (Vedi "*Agenzia Entrate_GEOPOI_Quotazioni Immobili Residenziali Campobello di Licata AG 2°-2024*" **ALLEGATO 6.1**).

Quindi con l'ausilio di opportuni *coefficienti di differenziazione*, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, correttivi del prezzo medio rilevato si ottengono le seguenti correzioni:

$$C_v = (\text{Vetustà e rifiniture edificio} = \text{Oltre a 40 anni}): -15\% = 0,85$$

$$C_{e-v} = (\text{Esposizione e vista} = \text{Esterna}): 0\% = 1,00$$

$$C_l = (\text{Luminosità} = \text{Luminoso}): -5\% = 0,95$$

$$C_a = (\text{Accessibilità Primo Piano senza Ascensore}): -5\% = 0,95$$

Coefficiente Correttivo di Differenziazione

$$C_u = (0,85 * 1,00 * 0,95 * 0,95) = 0,77$$

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'intero edificio, dello stato di manutenzione e del buon livello qualitativo degli impianti e delle rifiniture dell'appartamento, dell'accesso dalla scala autonoma, la stima del valore di mercato dell'appartamento, avendo posto a base del calcolo di riferimento il metro quadrato, verrà effettuata applicando al valore unitario, precedentemente individuato, il coefficiente correttivo **0,77** (per rapportarlo alle condizioni di quello oggetto di stima) che tiene conto anche delle caratteristiche intrinseche dell'immobile ed estrinseche della zona:

- Valore unitario corretto dell'immobile, corrispondente a

$$\text{€/mq } 650,00 \times 0,77 = \text{€/mq } 500,50 \text{ arrotondato ad } \text{€/mq } 500,00.$$

Il calcolo del valore di mercato è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano Primo Via L. Sturzo	Mq 201,95	€ 500,00	€ 100.975,0

Quindi una volta esaminate le principali caratteristiche dell'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima ed ottenuto il valore complessivo dell'appartamento, al valore così determinato saranno detratte le spese da sostenere per le incombenze.

- Valore corpo: **€ 100.975,00**

- Valore accessori: **€ 0,00**

- Valore complessivo intero: € 100.975,00
- Valore complessivo diritto e quota del 100%: € 100.975,00

12.5. - 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: € 10.097,50
- Spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

12.6. - Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 90.877,50
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 88.377,50

Il Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 88.377,50

* * * * *

13. RISPOSTA QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA - LOTTO N. 2

Il pignoramento ha per oggetto i 1000/1000 della quota di proprietà dell'intero LOTTO N. 2 in capo alla ditta debitrice.

L'Appartamento al Primo Piano, data la non eccessiva superficie commerciale pari a Mq 201,95 e la presenza di un solo ingresso autonomo dal vano scala condominiale, non risulta comodamente divisibile in più appartamenti residenziali.

* * * * *

Il perito

Arch. Dino Serra

