

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXX

contro

XXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **155/2022 R.G. Es**

Giudice **Dr. XXXXXXX**

**Unità immobiliare a piano terra sito in
via Imera n. 149 AGRIGENTO**

Lotto n. 2

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Ing. XXXXXXX**
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento N. xxxx
C.F. xxxxx- P.Iva xxxxxx
con studio in xxxxx (Agrigento) via xxxxx
cellulare: xxxxx
email: xxxxx*



Unità immobiliare in Agrigento via Imera n.149
Lotto n.2
F. 125 part.46 sub 7 piano terra



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:



A)
Diritto di usufrutto per la quota complessiva di **1000/1000** di una unità immobiliare **adibita ad ufficio** posta al piano terra di via **Imera n. 149** in Agrigento.

Il locale al piano terra confina a Nord con via Imera, a Sud con corridoio comune al piano terra, ad Est con proprietà stessa ditta censita al sub 8 e ad Ovest con spazio esterno antistante il fabbricato.

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

A) - al foglio **n. 125 part. 46 sub 7**, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 3 vani, superf. catast. totale mq,57,00 Rendita € 410,58 piano T via Imera n. 149 Interno 1 con dati derivanti da Variazione toponomastica del 13/09/2021 Pratica n. AG0053728 in atti dal 13/09/2021 Variazione Toponomastica di Ufficio (n.12028.1/2021 vedi visura catastale storica in ALL.1)

L'immobile risulta intestato a:

xxxxxxxx nato a Palermo il xxxxxxx in nuda proprietà per 1000/1000;

xxxxxxxx nata a Milano il xxxxxxx in usufrutto per 250/1000 in regime di separazione di beni;

xxxxxxxx nata a Canicattì il 19/07/1930 in usufrutto per 750/1000.



SI PRECISA CHE LA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE FORNITA NEL PIGNORAMENTO, E' ESATTA ED IDONEA ALL'INEQUIVOCA INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

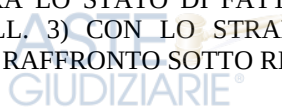
SI PRECISA, INOLTRE, L'ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.

SI PRECISA, ANCORA IN RELAZIONE AL CESPITE IN OGGETTO:

A -CHE NON ESISTONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE DI FATTO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOCALE **SUB 7** PIGNORATO (V. ALL. 2), COME E' VISIBILE DALLA PLANIMETRIA RIPORTATA AL QUESITO 3) IN FORMATO RIDOTTO AL PUNTO A.



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.



Giudice Dr. xxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxx



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ortofoto



Stralcio mappa catastale

Giudice Dr. xxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxx

2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

A)

L'immobile a cui il locale appartiene è un fabbricato sito nella via Imera n. 149 a sei elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato realizzato con struttura portante in c.a. e copertura in parte piana e in parte a tetto (v. foto n. 1 e 2).



Foto n.1 Prospetto dalla via Imera



Foto n.2 Prospetto dalla traversa di via Imera

L'unità immobiliare, adibita in atto ad ufficio, ha accesso dalla traversa di via Imera a mezzo portone posto al civico n.149 (v.foto n.3) e corridoio interno (v. foto 4) che conduce, procedendo a sinistra all'interno n.1.

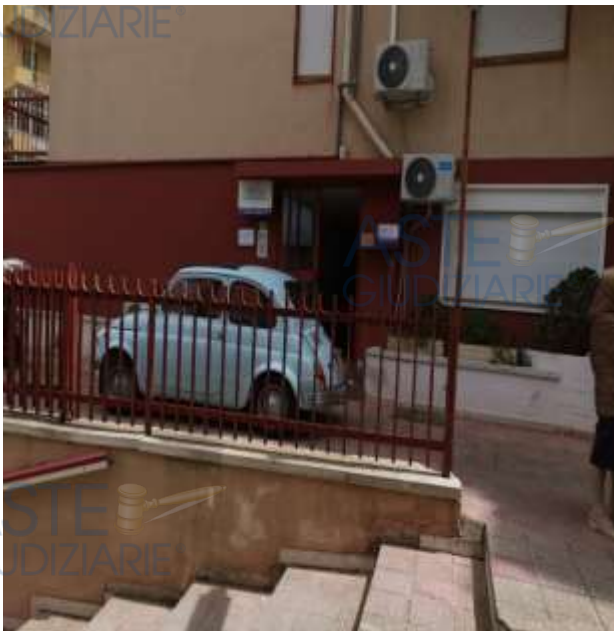


Foto n° 3 portone al civico n. 149 di via Imera



Foto n° 4 Corridoio interno al piano terra

E' costituita da un vano d'ingresso e disimpegno (v.foto n.5), un archivio (v.foto 6) un vano con postazione di lavoro (v.foto 7), un bagno (v. foto n.8) ed un ripostiglio.



Foto n° 5 Ingresso-disimpegno



Foto n° 6 Archivio



Foto n° 7 Vano postazione lavoro



Foto n° 8 Bagno



L'unità immobiliare è dotata di rifiniture di tipo medio con pavimento in ceramica e pareti e soffitti gessati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro singolo mentre quelli interni sono in legno di media fattura. Relativamente agli impianti si rileva un impianto elettrico ed un impianto idrico di antica realizzazione.

La superficie utile netta è pari a mq. 50,20, la superficie lorda è di mq 56,30 e l'altezza netta è pari a ml 2.10.

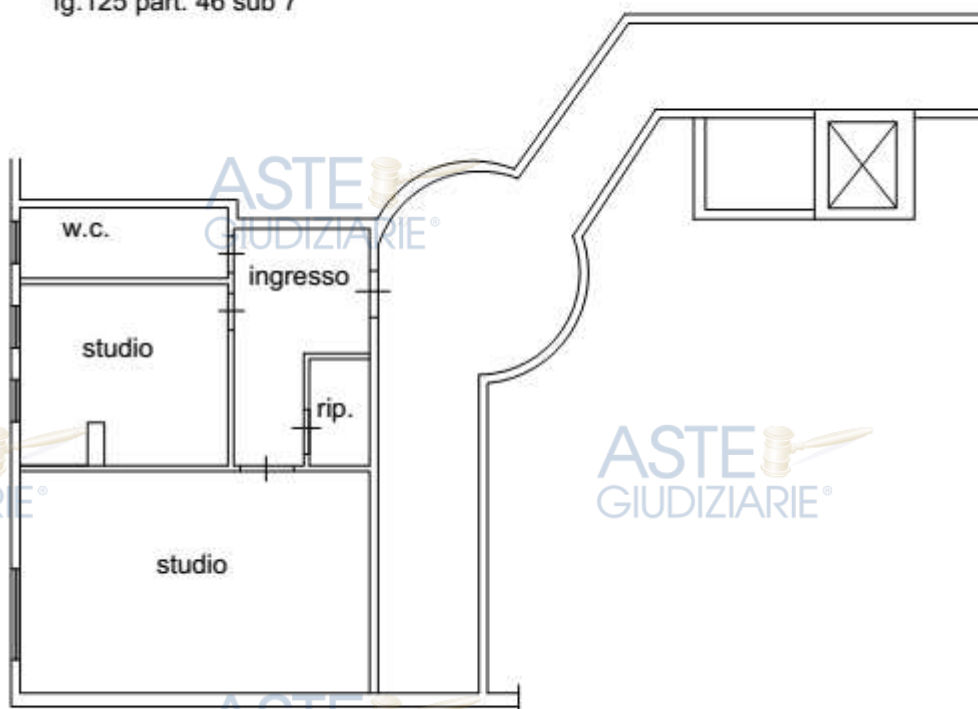
La superficie lorda vendibile complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139 ed alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) è pari a **mq 56,30**.

Per una visione più completa vedasi la planimetria redatta dallo scrivente in all.5 e di seguito riportata in formato ridotto.



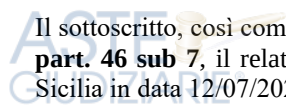
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

fg.125 part. 46 sub 7

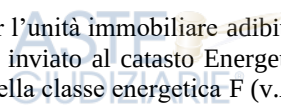


superficie coperta mq. 56,30

superficie utile mq. 50,20



Il sottoscritto, così come previsto nell'incarico ricevuto, ha redatto per l'unità immobiliare adibita ad ufficio censita alla **part. 46 sub 7**, il relativo attestato di prestazione energetica (APE), inviato al catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia in data 12/07/2024, dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica F (v.All. 6)



Giudice Dr. xxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxx





CARATTERISTICHE IMMOBILI LOCALE PART. 46 SUB 7

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
Solai Note: per quanto è stato possibile accertare
tipologia: in latero cemento condizioni: sufficienti.
Note: per quanto è stato possibile accertare

Copertura tipologia: parte piana e parte a tetto

Scala -----

Ascensore -----

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: materiale: alluminio anodizzato e vetro singolo - condizioni: medie.

Infissi interni: tipologia: anta singola materiale: legno media fattura. Condizioni: medie

Pareti esterne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco civile, condizioni: medie

Pavim. Interna: materiale: ceramica. condizioni: medie. - .

Pareti interne: materiale: laterizio, rivestimento: intonaco in gesso e tinteggiatura, condizioni: medie

Impianti:

Citofonico: ----

Elettrico: tipologia: del tipo sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: --

Fognatura: Allacciato alla rete comunale

Idrico: Allacciato alla rete comunale. condizioni: sufficienti, conformità: ---

Termico:

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) - al foglio **n. 125 part. 46 sub 7**, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 3 vani, superf. catast. totale mq. 57,00 Rendita € 410,58 piano T via Imera n. 149 Interno 1 con dati derivanti da Variazione toponomastica del 13/09/2021 Pratica n. AG0053728 in atti dal 13/09/2021 Variazione Toponomastica di Ufficio (n.12028.1/2021 vedi visura catastale storica in ALL.1)

In precedenza dal 09/11/2015 l'immobile aveva gli stessi dati derivanti da variazione per inserimento in visura dei dati di superficie. In data antecedente, dal 15/05/2003 l'immobile subiva modifiche con dati derivanti da variazione del 30/06/1987 Pratica n. 135661 in atti dal 15.05.2003 Den.Var.(n.999999.1/1987).

In precedenza dal 25/09/1995 l'immobile subiva variazione con dati derivanti da variazione di classamento (n.6190.1/1995).

L'immobile risulta intestato dal 16/04/2019 a:

xxxxxxxx nato a Palermo il xxxxxxx in nuda proprietà per 1000/1000;

xxxxxxxx nata a Milano il xxxxxxx in usufrutto per 250/1000 in regime di separazione di beni;

xxxxxxxx nata a Canicattì il 19/07/1930 in usufrutto per 750/1000;

con dati derivanti da atto del 16/04/2019 Pubblico Ufficiale xxxxxxx Sede Raffadali (AG) Repertorio n.1413 Donazione accettata Nota presentata con Modello Unico n.6148.1/2019 Reparto PI di Agrigento in atti dal 07/05/2019.

In precedenza dal 08/04/2012 al 16/04/2019 l'immobile risultava intestato a:

xxxxxxxx nata a Milano il xxxxxxx in proprietà per 250/1000 in regime di bene personale;

xxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxx in proprietà per 750/1000 in regime di bene personale;

con dati derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 08/04/2012 Pubblico Ufficiale Santelli sede Agrigento Registrazione Volume 9990 n.659 registrato in data 21/04/2015 - Voltura n. 6694.1/2015 - Pratica n. AG0047566 in atti dal 04/05/2015.

In precedenza dal 14/01/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) al 08/04/2012 l'immobile risultava intestato a:

xxxxxxxx nato a Troia (FG) il xxxxxxx in proprietà per 1000/1000 in regime di comunione di beni con xxxxxx;

xxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxx in proprietà per 1000/1000 in regime di comunione di beni con xxxxxxxx;

con dati derivanti da atto del 14/01/1985 Pubblico Ufficiale xxxxxx sede Agrigento Repertorio n.4148UR Sede Agrigento Registrazione n.563 registrato in data 23/01/1985 - Voltura n. 659/1985 in atti dal 04/01/1990.

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era intestato a xxxxxx con C.F. xxxxxxxx.

SI PRECISA IN RELAZIONE AL CESPITE IN QUESTIONE:

CHE NON ESISTONO 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

SI FA PRESENTE CHE L'IMMOBILE E' CENSITO CATASTALMENTE COME ABITAZIONE MENTRE DI FATTO E' ADIBITO AD UFFICIO.



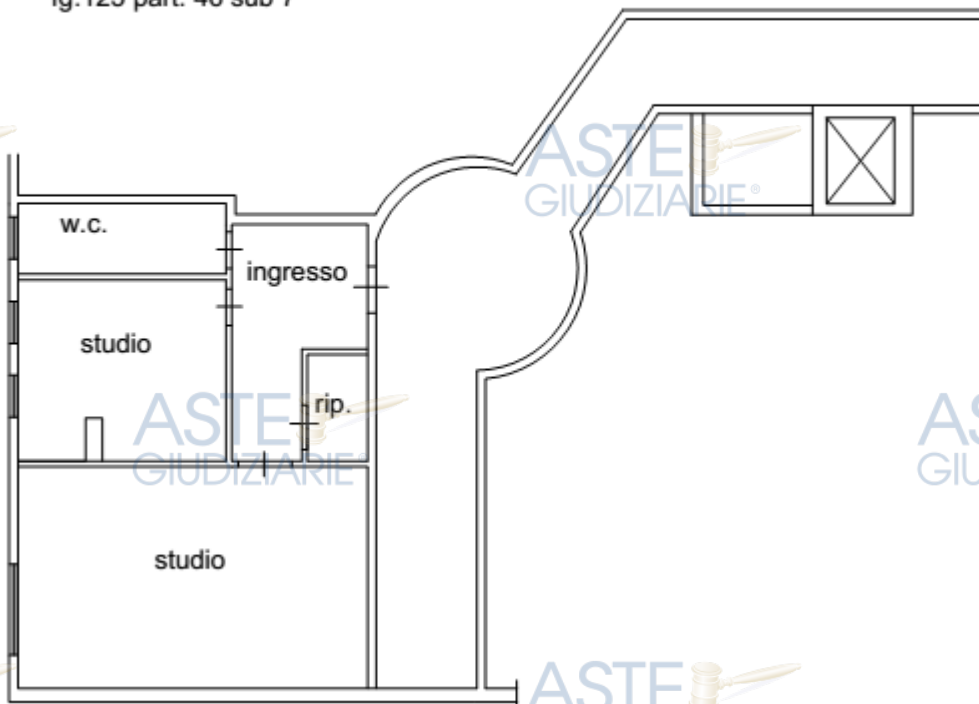
Giudice Dr. xxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxx



A) LOCALE A P.T. ADIBITO AD UFFICIO PART. **46 SUB 7**
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO LE DIFFORMITA' RISPETTO
ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

fg.125 part. 46 sub 7



N.B. **Nessuna difformità**

4. STATO DI POSSESSO:

Il cespite di cui al punto A) risulta, in atto, nella piena disponibilità e nel possesso del sig. xxxxxxxx giusto contratto di locazione del 19-04-2004 Registrato in Agrigento al n. 101083 serie 3 (all 8) (data antecedente a quella del pignoramento e **quindi opponibile alla procedura**) stipulato con il Sig. xxxxxxxx già proprietario dell'immobile.

Dalla visione del contratto locativo si evince un canone mensile pari **€/mq 232,00 mensili (oggi € 270,00).**

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 2023 – semestre 2) ritenuto attendibile che propone per la zona indicata con codice B2 con destinazione terziaria:

- per tipologie “ **uffici** ” in stato conservativo normale valori locativi oscillanti tra €/mq x mese 3,20 e 4,80. Tenuto conto della posizione su via Imera, delle rifiniture e dello stato di conservazione medio, delle ridotte dimensioni e del fatto che l'altezza è pari a ml 2,10 (inferiore a quella consentita) si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico pari a quello medio tra quelli proposti e cioè pari ad **€/mq x mese 4,00**. Considerata una superficie lorda vendibile pari a **mq 56,30** si ottiene un valore locativo medio di mercato mensile pari ad **€ 225,20**.

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

Giudice Dr. xxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxx



5. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:

LOTTO N. 2

Diritto di usufrutto per la quota complessiva di **1000/1000** di una unità immobiliare **adibita ad ufficio** posta al piano terra di via **Imera n. 149** in Agrigento.

Il locale al piano terra confina a Nord con via Imera, a Sud con corridoio comune al piano terra, ad Est con proprietà stessa ditta censita al sub 8 e ad Ovest con spazio esterno antistante il fabbricato.

L'unità immobiliare, adibita in atto ad ufficio, è costituita da un vano ingresso-disimpegno, un vano destinato ad archivio, un vano con postazioni di lavoro, bagno e ripostiglio. E' in stato di conservazione e manutenzione medio e presenta rifiniture di tipo medio.

In catasto è allibrato al foglio **n. 125 part. 46 sub 7**, Categoria A/2, classe 4, Consistenza 3 vani, superf. catast. totale mq. 57,00 Rendita € 410,58 piano T via Imera n. 149 Interno 1.

Lo stato dei luoghi non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale. Si rileva che la destinazione catastale è di abitazione mentre di fatto è utilizzata come ufficio.

Il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato realizzato, così come indicato nell'atto di donazione del 16-04-2019, con Licenza Edilizia **n. 382 del 10/10/1981** e Concessione Edilizia in variante **n.822 del 03/08/1984**. In data **10/08/1984** è stato rilasciato per il fabbricato il **Certificato di Agibilità**

La superficie vendibile del locale è pari a **mq 56,30**.

PREZZO BASE LOTTO N.2

€ 14.070,29





6. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA':

Dalla certificazione notarile del 21/02/2023 redatta dal Notaio xxxxxx in Perugia depositata telematicamente dal creditore procedente si evince:

- L'immobile oggetto del presente lotto è di proprietà di:
 - * xxxxxx nato a Palermo il xxxxxx per l'intera nuda proprietà;
 - * xxxxxx nata a Milano il xxxxxx per i diritti di $\frac{1}{4}$ di usufrutto – con reciproco diritto di accrescimento;
 - * xxxxxx nata a Canicattì il xxxxxx per i diritti di $\frac{3}{4}$ di usufrutto – con reciproco diritto di accrescimento;

E' pervenuto agli stessi giusto:

- Atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito del Notaio xxxxxxxx del 16/04/2019 (v.all 9) rep n. 1413/1211, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 07/05/2019 al n. 6148 di formalità; **favore: xxxxxx** nato a Palermo il xxxxxx per l'intera nuda proprietà; **contro: xxxxxxxx** nata a Milano il xxxxxxxx per i diritti di $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà e xxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxx per i diritti di $\frac{3}{4}$ di nuda proprietà.

(xxxxxxx e xxxxxxx, riservandosi l'usufrutto, loro vita natural durante, con reciproco diritto di accrescimento donano e trasferiscono a titolo gratuito, in conto di legittima e, se in esubero, in conto della futura disponibile con dispensa dalla collazione, la nuda proprietà a xxxxxxxx, rispettivamente nipote e figlio, il quale a tal titolo, con animo grato, quale suo bene personale accetta).

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento il 21/04/2015 al n. 659/9999, trascritta presso l'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 03/10/2016 al n. 13779 di formalità; **favore del coniuge: xxxxxx** nata a Canicattì il xxxxxxxx per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà e **della figlia** xxxxxxxx nata a Milano il xxxxxx per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà; **contro: xxxxxxxx** nato a Troia (FG) il xxxxxxxx, deceduto il 08/04/2012 per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà. (Accettazione Tacita di eredità trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 07/05/2019 al n. 6150 di formalità).

-**Originariamente** di proprietà dei signori: xxxxxx nato a Troia (FG) il xxxxxxxx per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e xxxxxxxx nata a Canicattì il xxxxxxxx per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. xxxxxxxx, già Notaio in Agrigento del 14/01/1985 rep 4148/1711, registrato in Agrigento il 23/01/1985 al n.563 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Agrigento il 25/01/1985 al n. 1494 di formalità.





7. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

2) Atti di asservimento urbanistico o cessione cubatura -----

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

4) Pesi o limitazioni d'uso: -----

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 del 21/02/2023 redatta dal Notaio xxxxxx in Perugia si evince:

1) Iscrizioni ipotecarie:

-

2) Trascrizioni:

Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 2545 del 14/02/2023** a favore di xxxxxx. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: xxxxxx. Codice Fiscale xxxxxx Milano, Via Soperga n.9) e **contro: xxxxxx** nata a Canicattì il xxxxxx, **xxxxxx** nata a Milano il xxxxxx Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale di Agrigento, in data 24/11/2022 rep. n. 2493 gravante sul bene oggetto del presente lotto e su altri.

- Altre trascrizioni:

3) Difformità urbanistico edilizie:

In relazione al cespite in questione *Non sono presenti elaborati grafici allegati alla C.E.* (vedi in esteso al punto 10 della presente)

4) Difformità catastali:

In relazione al cespite in questione non sono presenti difformità catastali.

Si rileva che l'immobile avente destinazione catastale A/2 (abitazione civile) risulta di fatto utilizzato come ufficio.

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 08/04/2024 all'U.T.C. di Agrigento apposita richiesta volta a ricostruire la regolarità urbanistica (v. all. n. 10).

Il Comune di Agrigento rispondeva con nota del 10/05/2024 prot. 35676 (v. all. n. 11) **CERTIFICANDO** che in relazione alle CC.EE. relative al fabbricato di cui il cespite fa parte **non risultano reperibili i relativi fascicoli edilizi distinti alle posiz. n. 153-1981 ed 80-1984**, allegando però il certificato di agibilità del 10-08-1984 relativo al fabbricato. (v.all.12)

E' emerso che:

Il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è stato realizzato, così come indicato nell'atto di donazione del 16-04-2019, con Licenza Edilizia **n. 382 del 10/10/1981** e Concessione Edilizia in variante **n.822 del 03/08/1984**.

In data **10/08/1984** è stato rilasciato per il fabbricato il **Certificato di Agibilità** (il cespite risulta indicato come cantinola).

Tutto ciò premesso e considerato che non sono presenti gli elaborati progettuali allegati alle CC.EE si rileva:

- **la conformità delle vecchie planimetrie catastali con lo stato di fatto;**
- **la dichiarazione da parte degli odierni usufruttuari, già proprietari, in sede di atto di donazione del 16/04/2019 che nell'immobile, dalla sua ultimazione, non sono state apportate modifiche e/o variazioni di destinazione per le quali fosse necessario il preventivo rilascio di provvedimenti autorizzativi;**
- **Nel Certificato di Agibilità, in assenza di riscontro grafico per la mancanza degli elaborati architettonici, il cespite viene indicato come "cantinola";**
- **L' altezza del locale pari a ml 2,10 non consente la destinazione d'uso di abitazione o di ufficio.**





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

Altre informazioni utili per l'acquirente

Al fine di ricevere le informazioni occorrenti il sottoscritto inviava, a mezzo pec, nota all'amministratore condominiale (v.all.13) ricevendo nota di riscontro in data 29/08/2024 (v.all. 14) dalla quale si rileva:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 120,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: **€ 1.134,00**
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 2.271,41**

Eventuali cause in corso: -----

Esistenza di regolamento condominiale trascritto: -----



Giudice Dr. xxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxx





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).

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) Locale adibito ad ufficio a piano terra F.125 part. 46 sub 7

Destinazione	Parametro	Superf. Lorda reale	Coefficiente	Superf. commerciale
Ufficio	mq	56,30	1	56,30
Superficie vendibile				56,30





12.4 Valutazione immobile Lotto N.2

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

A) Locale adibito ad ufficio a piano terra F.125 part 46 sub 7

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 2023 – semestre 2) ritenuto attendibile (v. allegato n. 15) che propone per la zona indicata con codice B2 con destinazione terziaria:

- per tipologie “ **uffici** ” in stato conservativo normale valori oscillanti tra €/mq 800,00 e 1.200,00. Tenuto conto della posizione su via Imera, delle rifiniture, dello stato di conservazione medio e delle ridotte dimensioni si ritiene congruo attribuire allo stesso un valore parametrico pari a quello medio tra quelli proposti e cioè pari ad €/mq 1000,00.

Tenuto conto, però, che l'altezza del locale, pari a ml. 2,10, non consente la destinazione di abitazione (destinazione catastale) e/o di ufficio come allo stato attuale adibito si ritiene di effettuare una decurtazione pari al 40% (considerandone la superficie come non residenziale) ottenendo così un valore parametrico pari ad € 600,00.

Destinazione	Superficie Vendibile	Valore unitario	Valore Complessivo
Locale part. 46 sub 7	mq 56,30	€/mq 600,00	€ 33.780,00
Valore complessivo LOTTO:			€ 33.780,00

- 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

€ 3.378,00

Spese condominiali pregresse insolute

€ 2.271,41

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

TOTALE RIDUZIONI

€ 5.649,41

Valore della quota di **piena proprietà** al netto delle decurtazioni

Nello stato di fatto in cui si trova

€ 28.140,59





ADEGUAMENTO TRA IL VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' A QUELLO DELL' USUFRUTTO

Tenuto conto che il pignoramento riguarda il diritto di usufrutto vita natural durante secondo le seguenti quote:

¾ della Sig.ra xxxxx

¼ della Sig.ra xxxxxx

e considerato che, come si evince nell'atto di donazione del 16/04/2019, è previsto il reciproco diritto di accrescimento, ai fini della valutazione dell'usufrutto, si applica l'art. 46, comma 3, del d.p.r. n. 131/1986; questo indica nel caso di usufrutto congiuntivo (con reciproco diritto di accrescimento), un valore ottenuto moltiplicando l'annualità per il coefficiente corrispondente all'età del più giovane dei beneficiari.

Nel caso specifico, pertanto, a prescindere dalle quote verrà considerato il diritto in relazione all'età del beneficiario più giovane e cioè xxxxxxxx.

Il valore dell'usufrutto verrà calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (2,50%) e per il coefficiente stabilito in relazione all'età del beneficiario più giovane (xxxxxxxx) secondo la tabella dei coefficienti sotto riportata

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2024

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2024.

Essendo l'età della sig.ra xxxxxxx pari ad anni 66 il diritto di usufrutto sarà pari al 50% della piena proprietà.

Valore del **diritto di usufrutto complessivo** 50 % x € 28.140,59 = € 14.070,29

Giudice Dr. xxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxx



12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore del diritto di usufrutto complessivo del bene
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 14.070,29

L'esperto stimatore

Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Si Allega:

- 1) Visura catastale storica fg 125 part.46 sub 7;
- 2) Planimetria catastale part.46 sub 7;
- 3) Ortofoto satellitare della zona;
- 4) Stralcio di Mappa catastale;
- 5) Planimetria stato di fatto locale sub 7 redatta dal sottoscritto;
- 6) Attestato di prestazione energetica sub 7 del 12/07/2024;
- 7) Planimetria locale sub 7 con indicate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- 8) Contratto di locazione del 19-04-2004;
- 9) Atto notaio xxxxxx del 16/04/2019;
- 10) Richiesta Comune Agrigento UTC
- 11) Nota U.T.C. Comune Agrigento del 10-05-2024;
- 12) Certificato di Agibilità del 10-08-1984
- 13) Richiesta amministratore condominiale
- 14) Nota amministratore condominiale del 29/07/2024
- 15) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 16) Documentazione fotografica.



Giudice Dr. xxxxxxxx
Perito: Ing. xxxxxx