



## TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



### Procedura Esecutiva N.R.G.E. 37/2022



Giudice delle Esecuzione  
Dott. Matteo De Nes



Creditore precedente

**DOVALUE SPA**



Contro

**XXXX XXXXXX**

**LOTTO 1**



**ELABORATO PERITALE**



**Appartamento sito in Agrigento – Villaseta – via Michele Amari 5  
censito al Catasto Fabbricato  
foglio 97 mappale 156 subalterno 18**



L'esperto  
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



**Bene in Agrigento - Villaseta - via Michele Amari n 5, piano secondo  
Lotto 1**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Appartamento situato in Agrigento, zona Villaseta, via Michele Amari n° 5, censito al Catasto Fabbricati al foglio 97 mappale 156 subalterno 18, piano secondo.

Il cespite si trova a sud-ovest della città di Agrigento, nel quartiere di Villaseta, fa parte della testa di una schiera di corpi di fabbrica. Al complesso si può accedere in modo pedonale dalla via pubblica attraverso un'ampia area esterna anch'essa pubblica. L'immobile oggetto di lite è situato nel corpo scala C, composto da tre piani fuori terra senza ascensore. Il corpo scala è formato da sei unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il corpo in esame si affaccia a sud, a est e a nord sull'ampia area esterna pubblica, mentre a ovest è in aderenza con altri fabbricati.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 18) è posta al piano secondo e confina, oltre che con il corpo scala, con l'appartamento sub 17 di altra proprietà non facente parte del pignoramento.

L'appartamento si sviluppa su un livello ed è composto da una cucina-pranzo, soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi, di cui uno chiuso perimetralmente con infissi in alluminio, oltre un ripostiglio ricavato nel sottotetto (quest'ultimo ambiente è meglio descritto al paragrafo 3.3.1 *Conformità urbanistico edilizia*).

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare, posta al piano secondo, ad eccezione del sottotetto, sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) di circa mq 95,07 e l'altezza interna è di ml 2,94.



Intestati da visura catastale	Codice fiscale	Proprietà
XXXX XXXXXX nato a Agrigento (AG) il XXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Giudice Dott. Matteo De Nes

Il signor XXXX XXXXXX è deceduto il 5 marzo 2018. Per tale evento, era stata nominata Curatore dell'eredità giacente, l'Avv. Maria Elena Nocera, procedura N. R.G. 2313/2020 V.G.. Il Giudice Vincenza Bennici, per tale procedimento, in data 12/03/2024, ha dichiarato chiusa l'eredità giacente di XXXX XXXXXX, disponendo che l'eredità relitta dal de cuius fosse restituita a XXXX XXXX(moglie di XXXX XXXXXX).

Catasto dei Fabbricati Comune di Agrigento									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
97	156	18	4		A/3	2	5 vani	Totale: 85 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 82 m <sup>2</sup>	Euro 222,08

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con parcheggi (sufficiente).  
Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo).  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5)



## 2. STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare non sono utilizzati da XXXX XXXX, moglie del defunto sig. XXXX XXXXXX.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

### 3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 3.2.1 Trascrizione:

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Sondrio società cooperativa per azioni, con sede Sondrio, contro XXXX XXXXXX nato ad Agrigento i XXXXXXXXX a firma del Notaio Scaglia Silvio in data 22/11/2012, repertorio 31408/16289 iscritta il 26/11/2012 ai nn. 22792/1410.

Importo ipoteca: € 157.250,00

Importo capitale: € 92.500,00

#### 3.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto di pignoramento a favore di Banca Popolare di Sondrio società cooperativa per azioni, con sede Sondrio, contro XXXX XXXXXX nato ad Agrigento i XXXXXXXXX a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento sede di Agrigento in data 22/03/2022 repertorio numero 603/2022, trascritto in Agrigento in data 30/03/2022 ai nn. 5688/4917.

### 3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 3.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

L'Ufficio Tecnico del comune di Agrigento ha dato seguito all'istanza di richiesta di documentazione del 19/04/2024, prot. n° 30292, e al successivo sollecito del 20/11/2024, prot. n° 83168, con nota del 28/01/2024, prot. 6705, inviato tramite PEC in data 29/01/2025. L'UTC comunica che è presente un fascicolo edilizio, posizione 2151, in cui "non è presente alcun titolo edilizio per l'edificazione del complesso edilizio. Dagli atti risulta che gli edifici sono stati realizzati direttamente dalla Regione Sicilia, Assessorato Regionale LL.PP. in attuazione della L.R. 15/05/1956 n°33."

Il sottoscritto CTU ha effettuato richiesta di accesso agli atti all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Agrigento in data 16/12/2024, il quale, con nota del 09/01/2025, prot. 95, ha trasmesso gli elaborati dell'immobile in oggetto. Il progetto prevede la realizzazione di n. 262 alloggi nel n. 23 edifici in zona Villaseta ai sensi della LR 19/05/1956 n° 33. Dalla documentazione ricevuta si legge che i lavori sono stati completati in data 03/02/1968. Gli edifici, come si può evincere dalla planimetria ricevuta, sono distinti in cinque tipologie e, nello specifico, il corpo di fabbrica in cui ricade l'appartamento oggetto di pignoramento è di tipo A.

Dalla sovrapposizione della pianta piano tipo della tipologia A con il rilievo geometrico effettuato dal sottoscritto CTU durante la fase di sopralluogo, risulta

- all'interno dell'appartamento e precisamente nel soggiorno, è stata trovata una scala che collegava il cespite oggetto di pignoramento con il sottotetto. Dalle verifiche effettuate sia sulla pianta di progetto della tipologia, sia sulle planimetrie catastali, sia sul titolo di proprietà, risulta che il sottotetto non fa parte della proprietà in quanto condominiale. Le opere realizzate consistono nella messa in opera della scala, nella demolizione di una parte del solaio e nella realizzazione di una sorta di soppalco con pilastri in acciaio;
- Ampliamento di un vano porta in un setto murario portante;
- Demolizione e ricostruzione di tramezzi interni con una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Chiusura di una finestra esterna;
- Apertura di una finestra su setto murario portante esterno;
- Chiusura con struttura precaria di un balcone.

Valutata la disciplina urbanistica attualmente vigente nel Comune di Agrigento, la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" e le successive modifiche e integrazioni, in merito ai punti sopra descritti relativi ai lavori realizzati in assenza di titolo edilizio-urbanistico, si ritiene:

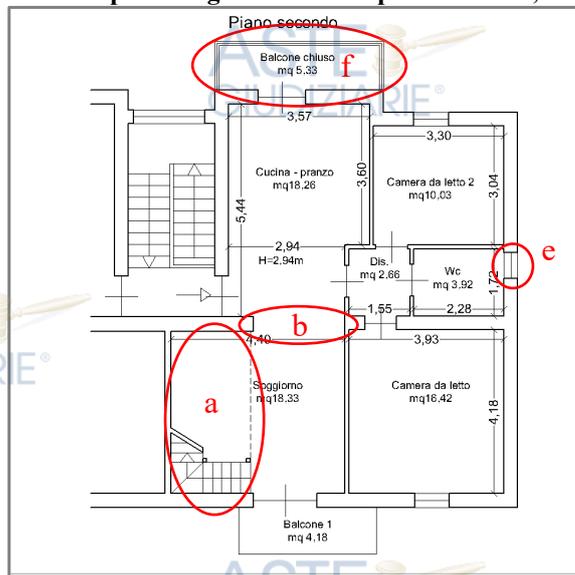
- Per il punto a, considerando che la fusione e l'ampliamento sono avvenuti su parte di proprietà condominiale, l'abuso commesso non è sanabile poiché non compatibile con la disciplina edilizia-urbanistica sopra citata. Prendendo in considerazione, per le opere del presente punto, **il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e considerate tutte le condizioni della casistica, non sono sanabili. In conclusione, tali opere devono essere demolite con il ripristino totale dei luoghi.**
- Per i punti b, c, d, e, le opere realizzate possono essere regolarizzate con la presentazione di un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016. Oltre alla presentazione della richiesta di conformità urbanistica, va richiesta al competente ufficio del Genio civile di Agrigento un parere di idoneità statica e sismica ai sensi dell'art. 110 della L.R. 16 aprile 2003, n. 4.

Spese per la messa in pristino pari a € 3.500,00

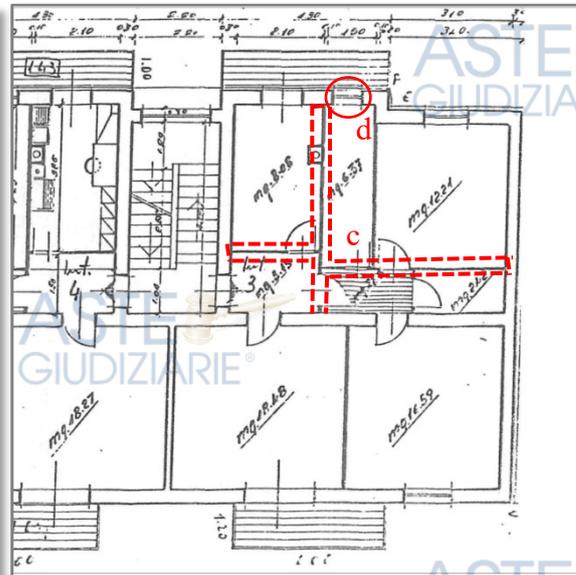
Spese per la regolarizzazione paria a € 1.500,00

Spese tecniche paria a € 3.500,00

**Spese totali per la regolarizzazione pari a € 8.500,00**

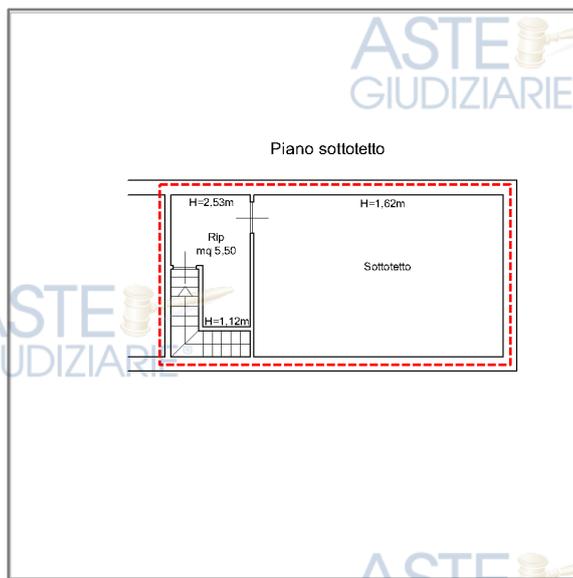


Pianta piano secondo da rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo dal sottoscritto CTU



Pianta piano tipo A, allegato al progetto "Alloggi ex ISES - Villaseta"

Giudice Dott. Matteo De Nes



Pianta piano sottotetto da rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo dal sottoscritto CTU

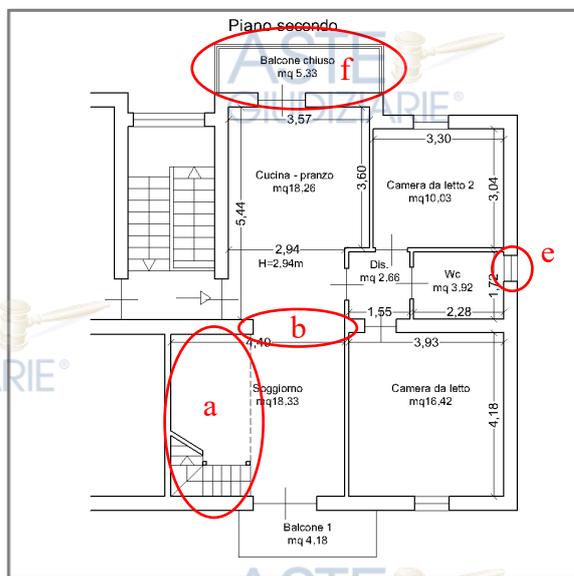
### 3.3.2 Conformità catastale:

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio di Agrigento, le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per il cespite in esame, evidenzia la non conformità catastale.

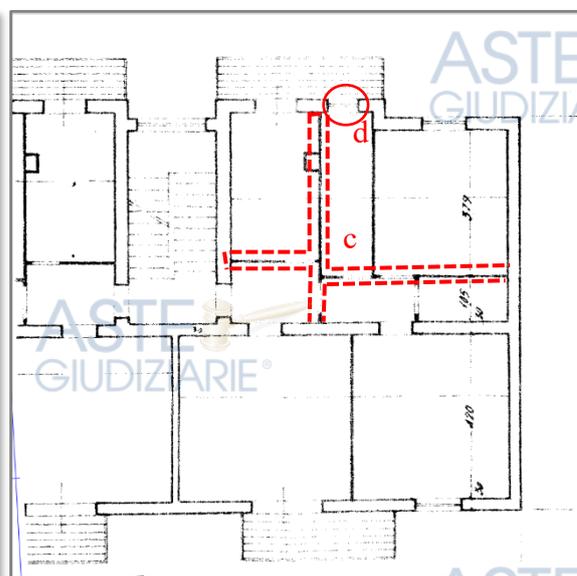
Per l'appartamento identificato al foglio 97, particella 156 sub 18, è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate una planimetria catastale datata 01/01/1962, che lo scrivente ha sovrapposto al rilievo geometrico effettuato durante la fase di sopralluogo; pertanto risultano le stesse difformità indicate al precedente punto 3.3.1 "Conformità urbanistico edilizia" e nello specifico:

- Durante il sopralluogo, all'interno dell'appartamento e precisamente nel soggiorno, è stata trovata una scala che collegava il cespite oggetto di pignoramento con il sottotetto. Dalle verifiche effettuate sia sulla pianta di progetto della tipologia, sia sulle planimetrie catastali, sia sul titolo di proprietà, risulta che il sottotetto non fa parte della proprietà in quanto condominiale. Le opere realizzate consistono nella messa in opera della scala, nella demolizione di una parte del solaio e nella realizzazione di una sorta di soppalco con pilastri in acciaio;
- Ampliamento di un vano porta in un setto murario portante;
- Demolizione e ricostruzione di tramezzi interni con una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Chiusura di una finestra esterna;
- Apertura di una finestra su setto murario portante esterno;
- Chiusura con struttura precaria di un balcone.

Viste le considerazioni effettuate dallo scrivente al precedente punto 3.3.1 "Conformità urbanistico edilizia", dove si evidenzia la non sanabilità dei lavori effettuati al punto a. e quindi la messa in pristino dei luoghi, ai fini catastali, per gli altri punti si dovrà presentare una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio di Agrigento, per la regolarizzazione della planimetria catastale.

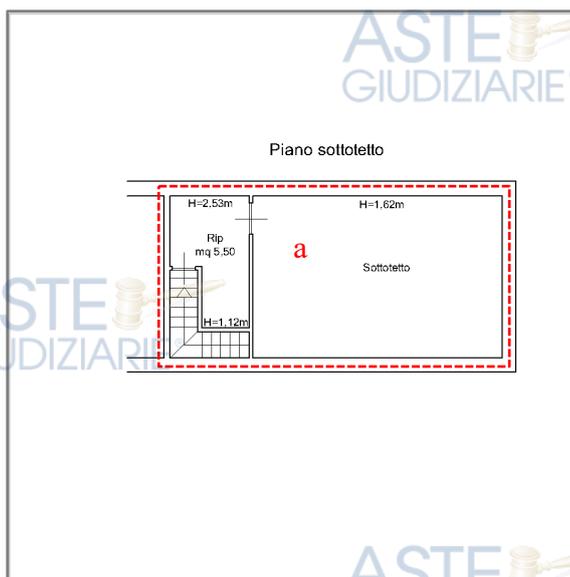


Pianta piano secondo da rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo dal sottoscritto CTU



Planimetria catastale del 01/01/1962 piano secondo

Giudice Dott. Matteo De Nes



Pianta piano sottotetto da rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo dal sottoscritto CTU

I presunti Costi: € 700,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

**5. STORIA DEL BENE:**

**5.1 Attuali proprietari delle particelle**

Il signor XXXX XXXXXX è deceduto il 5 marzo 2018. Per tale evento, era stata nominata Curatore dell'eredità giacente, l'Avv. Maria Elena Nocera, procedura N. R.G. 2313/2020 V.G.. Il Giudice Vincenza Bennici, per tale procedimento, in data 12/03/2024, ha dichiarato chiusa l'eredità giacente di XXXX XXXXXX, disponendo che l'eredità relitta dal de cuius fosse restituita a XXXX XXXX(moglie di XXXX XXXXXX).

Proprietario dal 22/11/2022 ad oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXX XXXXXX nato a Agrigento il XXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Silvio Scaglia del 22/11/2012 repertorio 31407, trascritto in data 26/11/2012 ai nn. 22790/19567.

**5.2 Precedenti proprietari:**

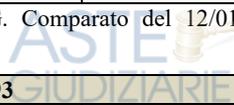
Proprietario dal 24/02/2021 al 22/11/2012			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXX XXXXXX nata a Agrigento il XXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà per 200/1000
2	XXXX XXXXXX nata a Agrigento il XXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà per 200/1000
3	XXXX XXXXXX nato a Agrigento il XXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà per 200/1000
4	XXXX XXXXXX nata a Agrigento il XXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà per 200/1000
5	XXXX XXXXXX nato a Agrigento il XXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà per 200/1000

Note: Denuncia di Successione del 24/02/2002, registrata al volume 883 n 1224 trascritt'08/03/2005 ai nn 5129/3234, per la morte di XXXXXXXX.

Proprietario dal 12/01/1993 al 24/02/2021			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXX XXXXXX nato a Agrigento il XXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà per 1/1

Note: Cessione di proprietà a firma del Notaio G. Comparato del 12/01/1993 repertorio 9259, trascritto il 02/02/1993 ai nn 2303/2074

Proprietario da impianto meccanografico al 12/01/1993			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	Demanio della Regione Siciliana ramo lavori pubblici	80000690844	Proprietà per 1000/1000



### 5.3 Storia catastale:

Dal 09/11/2015 a oggi									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
97	156	18	4	A/3	2	5 vani	Totale: 85 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 82 m <sup>2</sup>	Euro 222,08	<i>Variazione inserimento in visura dei dati di superficie.</i>
Indirizzo: via Michele Amari n 5 scala C piano 2									
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).									
Dal 10/02/2003 al 09/11/2015									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
97	156	18	4	A/3	2	5 vani	----	Euro 222,08	<i>Variazione rettifica d'ufficio</i>
Indirizzo: via Michele Amari n 5 scala C piano 2									
Dal 01/01/1992 al 10/02/2003									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
97	156	18	4	A/3	2	5 vani	----	L 430.000	<i>Variazione quadro tariffario</i>
Indirizzo: via Michele Amari n 5 scala C piano 2									
Da impianto meccanografico al 01/01/1992									Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	
97	156	18	4	A/3	2	5 vani	----	Euro 0,23 L 440	<i>Impianto meccanografico del 30/06/1987</i>
Indirizzo: via Michele Amari n 5 scala C piano 2									

### 6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Uno dei quesiti previsti nella nomina del CTU è la redazione "dell'attestato di certificazione energetica per ogni fabbricato o unità abitativa". A tal proposito, il sottoscritto ha effettuato una prima ricerca di eventuali APE già presenti, tramite il sito del CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati), con esito negativo per la visura APE. Al fine della redazione dell'APE, è necessario che la caldaia installata nel cespite in oggetto sia registrata al catasto energetico. Pertanto, il sottoscritto ha eseguito la visura degli impianti tramite il sito del CITE (Catasto impianti termici), con esito negativo per la visura impianti. Durante il sopralluogo, la caldaia era sprovvista del libretto d'impianto, obbligatorio per l'emissione dell'APE, poiché il soggetto certificatore deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto d'impianto.

Considerato il mancato censimento della caldaia al Catasto impianti termici, lo scrivente non può redigere l'APE; pertanto, l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

### 7. PRATICHE EDILIZIE

L'Ufficio Tecnico del comune di Agrigento ha dato seguito all'istanza di richiesta di documentazione del 19/04/2024, prot. n° 30292, e al successivo sollecito del 20/11/2024, prot. n° 83168, con nota del 28/01/2024, prot. 6705, inviato tramite PEC in data 29/01/2025. L'UTC comunica che è presente un fascicolo edilizio, posizione 2151, in cui "non è presente alcun titolo edilizio per l'edificazione del complesso edilizio. Dagli atti risulta che gli edifici sono stati realizzati direttamente dalla Regione Sicilia, Assessorato Regionale LL.PP. in attuazione della L.R. 15/05/1956 n°33."

Il sottoscritto CTU ha effettuato richiesta di accesso agli atti all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Agrigento in data 16/12/2024, il quale, con nota del 09/01/2025, prot. 95, ha trasmesso gli elaborati dell'immobile in oggetto. Il progetto prevede la realizzazione di n. 262 alloggi nel n. 23 edifici in zona Villaseta ai sensi della LR 19/05/1956 n° 33. Dalla documentazione ricevuta si legge che i lavori sono stati completati in dati 03/02/1968. Gli edifici, come si può evincere dalla planimetria ricevuta, sono distinti in cinque tipologie e, nello specifico, il corpo di fabbrica in cui ricade l'appartamento oggetto di pignoramento è di tipo A.

### 8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'area di sedime del fabbricato sottoposto a pignoramento ricade nella zona omogenea "B2.3" Villaseta del vigente PRG del Comune di Agrigento.

### 9. Descrizione appartamento di cui al punto A

L'appartamento situato in Agrigento, zona Villaseta, via Michele Amari n° 5, censito al Catasto Fabbricati al foglio 97 mappale 156 subalterno 18, piano secondo.

Il cespite si trova a sud-ovest della città di Agrigento, nel quartiere di Villaseta, fa parte della testa di una schiera di corpi di fabbrica. Al complesso si può accedere in modo pedonale dalla via pubblica tramite un'ampia corte comune. L'immobile oggetto di lite è situato nel corpo scala C, composto da tre piani fuori terra senza ascensore.

Il corpo scala è composto da sei unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il corpo in esame si affaccia a sud, a est e a nord nell'ampio spazio pubblico, mentre a ovest è in aderenza con altri fabbricati.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 18) è posta al piano secondo e confina, oltre che con il corpo scala, con l'appartamento sub 17 di altra proprietà non facente parte del pignoramento.

L'appartamento si sviluppa su un livello ed è composto da una cucina-pranzo, soggiorno, due camere da letto, un bagno e due balconi, di cui uno chiuso perimetralmente con infissi in alluminio, oltre un ripostiglio ricavato nel sottotetto (quest'ultimo ambiente è meglio descritto al paragrafo 3.3.1 *Conformità urbanistico edilizia*).

L'unità oggetto di esecuzione immobiliare, posta al piano secondo, ad eccezione del sottotetto, sviluppa una superficie lorda (comprensiva di balconi) di circa mq 95,07 e l'altezza interna è di ml 2,94

Per quanto riguarda le finiture, la porta blindata d'ingresso è rivestita con un pannello effetto legno nella parte esterna e un pannello bianco nella parte interna; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio, le tapparelle sono in alluminio con cassone a scomparsa non isolato. Le pareti e i soffitti sono intonacati con gesso e tinteggiati; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il bagno, indicato come WC, è completo di sanitari e presenta una doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con punti di emissione forniti da radiatori in alluminio.

Caratteristiche descrittive:

	Destinazione	Superficie netta mq
Appartamento piano secondo	Soggiorno	18,33
	Cucina - pranzo	18,26
	W.C.	3,92
	Disimpegno	2,66
	Camera da letto	10,03
	Camera da letto 2	16,42
	Balcone 1	4,18
	Balcone 2	5,33
		<b>Sup. totale netta</b>

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: continua, materiale: muratura condizioni: buone.

*Strutture verticali:* tipologia: muratura portante, condizioni: buone.

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., non vi è presenza di ascensore, condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: falda, materiale: misto laterizio e c.a. condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Parete esterna:* materiale: muratura portante in conci di tufo, coibentazione: inesistente, condizione: sufficiente.

*Soffitto:* materiale: intonaco di gesso, condizioni: buono.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente con vetro camera, materiale: alluminio, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.

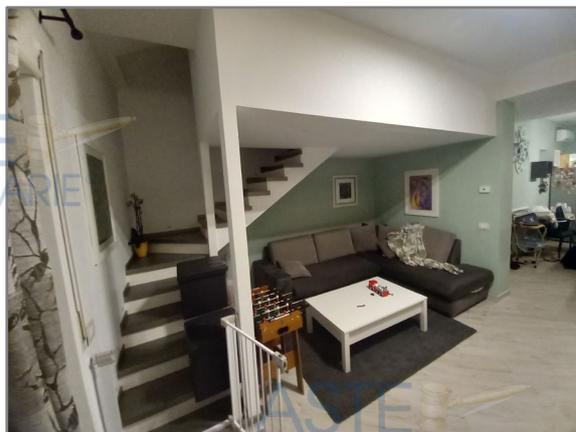
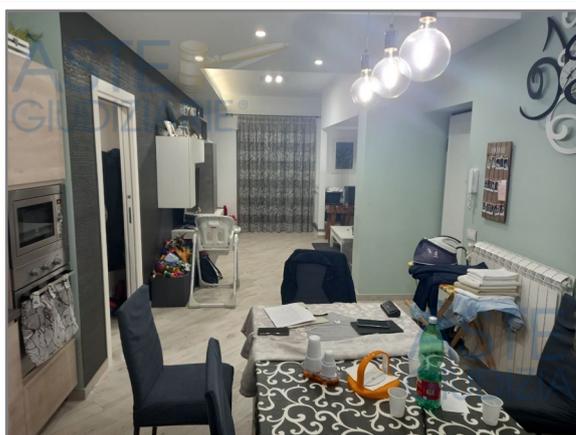
*Porta di ingresso:* tipologia: anta battente, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Idrico:* Sotto traccia

*Elettrico:* Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da collaudare.

*Citofono* Tipologia: audio, condizioni: ottime.



## 10. Criterio di Stima

Le operazioni di stima rappresentano, in effetti, un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato all'individuazione del prezzo più probabile che potrebbe essere pagato per un certo bene in un dato momento storico. Per la determinazione del valore di mercato più probabile della piena proprietà dell'appartamento "V<sub>ap</sub>", si è scelto il procedimento pluri-parametrico di stima, che fa riferimento al valore medio degli immobili e moltiplica tale valore per un coefficiente che sintetizza tutti i contributi legati alle caratteristiche dell'immobile.

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m$$

dove

V<sub>m</sub> = valore medio degli immobili similari;

K<sub>i</sub> = prodotto dei coefficienti K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>, ... K<sub>n</sub> legati alle caratteristiche dell'immobile.

S<sub>m</sub> = superficie commerciale

### 10.1 Determinazione del valore di mercato di immobili similari

Per la determinazione del valore unitario dell'appartamento oggetto di stima, è stata effettuata la media tra i valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello in oggetto nella stessa zona dove insiste l'immobile in esame.

Nella ricerca dei valori di mercato di immobili similari nella zona in cui è ubicato il cespite oggetto di stima, si è tenuto conto dei rogiti di compravendita di cinque unità immobiliari (in allegato alla perizia):

- A. Atto di compravendita, Notaio Giuseppina Comparato del 16/10/2023 rep 46.248, appartamento con superficie commerciale di 112 mq, venduto per un prezzo pari a 40.000 €, censito al catasto al foglio 97 particella 166 sub 2, cat.A/3, cl.2, vani 7,5 via Giovanni Boccaccio n.7, piano terra;
- B. Atto di compravendita, Notaio Giuseppina Comparato del 10/07/2023 rep 45.963, appartamento con superficie commerciale di 111 mq, venduto per un prezzo pari a 35.000 €, censito al catasto al foglio 97 particella 166 sub 3, cat.A/3, cl.2, vani 7,5 via Giovanni Boccaccio n.7, piano primo;
- C. Atto di compravendita, Notaio Giuseppina Comparato del 24/03/2023 rep 45.648, appartamento con superficie commerciale di 103 mq, venduto per un prezzo pari a 35.000

€, censito al catasto al foglio 97 particella 167 sub 10, cat.A/3, cl.2, vani 6 via Michele Amari n. 11, piano terzo;

D. Atto di compravendita, Notaio Claudia Gucciardo del 10/08/2022 rep 24.964, appartamento con superficie commerciale di 111 mq, venduto per un prezzo pari a 30.000 €, censito al catasto al foglio 97 particella 154 sub 13, cat.A/3, cl.2, vani 7,5 via Ludovico Ariosto n. 14, piano terra;

E. Atto di compravendita, Notaio Maria Orlando, del 31/10/2023 rep 9066, appartamento con superficie commerciale di 111 mq, venduto per un prezzo pari a 45.485 €, censito al catasto al foglio 97 particella 166 sub 9, cat.A/3, cl.2, vani 7,5 via Giovanni Bocaccio n. 9, piano pimo;

Immobile	Prezzo di vendita	Superficie commerciale (mq)	Prezzo unitario
Immobile A	€ 40.000	112	357 €/mq
Immobile B	€ 35.000	111	315 €/mq
Immobile C	€ 40.000	103	388 €/mq
Immobile D	€ 30.000	111	270 €/mq
Immobile E	€ 45.485	111	410 €/mq
<b>Valore medio</b>			<b>348,2 €/mq</b>

Il valore medio stimato ( $V_m$ ) tra i valori ottenuti dai rogiti di compravendita di immobili nella zona in esame, è pari a 348 €/mq.

### 10.2 Calcolo superficie commerciale

Per il calcolo delle superfici commerciali, lo scrivente, fa riferimento alla norma UNI 10750:2005 – Servizi Agenzie Immobiliari.

La norma, riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" per immobili destinati ad uso residenziale che semplificato nella:

- somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte sono state utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

	Destinazione	Parametro UNI 10750	Valore potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Piano secondo	Appartamento	Sup. lorda	84,54	1	84,54
	Balcone 1	Sup. lorda	4,18	0,25	1,05
	Balcone 2	Sup. lorda	5,33	0,25	1,33
<b>Totale <math>S_m</math></b>					<b>86,92</b>

### 10.3 Calcolo del coefficiente $K_i$

Il fabbricato in cui è situato l'appartamento presenta delle rifiniture di pregio, rispetto al contesto, ed è posizionato ad angolo su tre vie. È rifinito in ogni sua parte con elementi di qualità. Pertanto, considerando l'insieme, mostra un target elevato rispetto alla zona in cui è collocato l'immobile stesso.

Il metodo di stima del valore degli immobili basato su un approccio pluri-parametrico è una tecnica che considera diversi fattori e variabili per determinare il valore di un immobile. Questo approccio è particolarmente utile perché tiene conto non solo delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche delle condizioni esterne e del contesto in cui si trova.

L'approccio pluri-parametrico implica l'analisi di una serie di variabili che possono essere classificate come:

- **Intrinseche:** caratteristiche fisiche dell'immobile, come metratura, periodo di costruzione, stato di conservazione, finiture, ecc.
- **Estrinseche:** posizionamento, ceto sociale, urbanizzazione e arredo urbano, presenza di attrattori, ecc.

Al fine del calcolo del coefficiente  $K_i$  si sono tenuti conto di alcuni coefficienti:

a) $K_1$ Coefficienti estrinseche (caratteristiche di zona)								
posizionamento	zona centrale	1,01	semi centrale	1,00	periferica	0,98	degradato	0,95
urbanizzazione e arredo urbano			buono	1,05	medio	1,00	scarso	0,95
ceto sociale			alto	1,03	medio	1,00	degradato	0,97
attrattori			si	1,00	no	1,00		
( 1,01 X 1,00 X 1,00 X 1,00 ) = 1,010								
b) $K_2$ Coefficienti intrinseche (caratteristiche tecnologiche e qualità edilizia)								
vetustà (anni):	meno di 5 anni	1,10	da 5 a 10 anni	1,05	da 10 a 20 anni	1,02	da 20 a 40 anni	0,99
tipologia			plurifamiliare	1,00	casa a schiera	1,03	casa singola	1,05
qualità edilizia			signorile	1,05	civile	1,03	normale	1,00
piano:	piano terra o superiore con ascensore	1,03	assente 2° piano	1,00	assente 3° piano	0,95		
dimensioni:	tra mq 61 e 80	0,98	tra mq 81 e 100	1,00	tra mq 101 e 120	0,99	tra mq 121 e 150	0,98
impianto di riscaldamento:			presente	1,02	assente	0,98		
manutenzione:	ottimo	1,05	buono	1,02	normale	1,00	scadente	0,95
servizi igienici:	tre o più	1,03	due	1,00	uno	0,98		
veduta esterna:	panoramico	1,03	triplo	1,00	strada pubblica	0,95	cortile interno	0,90
( 0,99 X 1,00 X 1,00 X 1,00 X 1,00 X 1,00 X 1,02 X 1,02 X 0,98 X 1,03 ) = 1,040								

$$K_i = K_1 \cdot K_2 = 1,010 \cdot 1,040 = 1,050$$

#### 10.4 Valore più probabile di mercato

Il procedimento pluri-parametrico di stima degli immobili è una metodologia utilizzata per determinare il valore di un immobile considerando diversi parametri e caratteristiche specifiche. Questo approccio si basa su una formula che combina un valore medio di mercato con un coefficiente che tiene conto di vari fattori. I coefficienti utilizzati nella formula servono a ponderare l'importanza di ciascuno di questi fattori, consentendo di ottenere una stima più precisa del valore probabile dell'immobile. In questo modo, il risultato finale è una valutazione che riflette non solo il valore medio del mercato, ma anche le specificità dell'immobile in questione.

Pertanto, il valore dell'appartamento ( $V_{ap}$ ) in esame è dato da:

$$V_{ap} = V_m \cdot K_i \cdot S_m = 348,00 \text{ €/mq} \cdot 1,050 \cdot 86,92 \text{ mq} = 31.762,83 \text{ €}$$

dove  $K_i$  = prodotto tra i coefficienti  $K_1$  e  $K_2$

Immobilabile	Valore intero proprietà	Valore diritto e quota
<b>Appartamento</b>	<b>31.762,83 €</b>	<b>31.762,83 €</b>

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 Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 3.176,28  
€ 0,00  
€ 9.200,00  
€ 0,00

#### 10.2 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:

**€ 19.386,55**

Il perito  
Arch. Nicolò Salvatore Scopelliti



## Allegati A

<b>Allegato N. 1</b> – Verbale di sopralluogo	
Verbale sopralluogo .....	pag 3
<b>Allegato N. 2</b> - Documentazione fotografica	
Documentazione fotografica .....	pag 8
<b>Allegato N. 3</b> – Rappresentazione cartografica	
Ortofoto .....	pag 17
<b>Allegato N. 4</b> – Rilievo metrico	
Rilievo metrico piano secondo .....	pag 21
<b>Allegato N. 5</b> – Documentazione catastale	
Estratto di mappa .....	pag 24
Planimetria catastale .....	pag 25
Visure catastali storiche .....	pag 26
<b>Allegato N. 6</b> – Documentazione Comune di Agrigento	
Documentazione Comune di Agrigento.....	pag 29
<b>Allegato N. 7</b> – Documentazione IACP	
Documentazione IACP .....	pag 31
<b>Allegato N. 8</b> – Titolo di proprietà	
Titolo di proprietà .....	pag 41

## Allegati B

- a. Atto di compravendita, Notaio Giuseppina Comparato del 16/10/2023 rep 46.248
- b. Atto di compravendita, Notaio Giuseppina Comparato del 10/07/2023 rep 45.963
- c. Atto di compravendita, Notaio Giuseppina Comparato del 24/03/2023 rep 45.648
- d. Atto di compravendita, Notaio Claudia Gucciardo del 10/08/2022 rep 24.964
- e. Atto di compravendita, Notaio Maria Orlando, del 31/10/2023 rep 9066

