

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 75/2022

Arch. Gabriele Magro \_ Via Dante Alighieri, 235 92100 Agrigento \_ Tel: 3206018665 \_ magrogabriele@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Oggetto

### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**“Lotto Unico”**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Licata, via Praga n. 26, piano primo, annotato al NCEU al Fg. 103, part. 202, sub 5, categoria A2, vani 7,5, classe 3.**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Elaborati:

⊕ **Relazione Lotto Unico**

⊕ **Allegati Lotto Unico**

⊕

⊕

Rinvio Udiienza: 28/10/2025

Tecnico Incaricato:

**Arch. Gabriele Magro**

Iscritto all'albo della Provincia di Agrigento al n. 1751

Iscritto all'albo del Tribunale di Agrigento al n. 933

C.F. MGR 37R1510034089 T

P. 028358106



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Matteo De Nes**

ASTE GIUDIZIARIE®



**Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Licata, via Praga n. 26, piano primo, annotato al NCEU al Fg. 103, part. 202, sub 5, categoria A2, vani 7,5, classe 3.**

--- LOTTO UNICO ---

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno agli esecutati in regime di comunione dei beni, relativamente a unità immobiliare per civile abitazione, sita nel Comune di Licata – Via Praga, civico 26, posta al piano primo del fabbricato di cui è parte. L'immobile è costituito da sette vani oltre accessori della superficie lorda commerciale di 156,15 mq. Si accede al fabbricato dalla via Praga da dove, attraverso un portone si giunge alla scala condominiale che conduce ai vari livelli del fabbricato. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano liberi.

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÷10)

### SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito:

Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Licata		Partita catastale: -----		Catasto: dei Fabbricati	
Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
103	202	5	2	A/2	3	7,5	€ 852,15
<b>Indirizzo:</b> STRADA COMUNALE CAMERA Piano 1							
<p><b>* Intestazione: (Cfr. All.ti 5.3 – 5.4 – Visure)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]</li> <li>▪ (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])</li> <li>▪ [REDACTED] nata a LICATA (AG) il [REDACTED]</li> <li>▪ (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])</li> </ul>							
<p><b>* Coerenze dell'immobile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A Nord-Ovest con Via Praga;</li> <li>▪ A Nord – Est, Sud-Ovest e Sud Est con altre particelle;</li> </ul>							
<i>Note:</i> <b>Schede catastali:</b> Presenti							

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- **Caratteristiche della zona:**

Le unità immobiliari oggetto di procedura sono ubicate a nord della città di Licata, a circa 1,5 Km da una delle vie principali del centro cittadino, il Corso Roma e più precisamente in via Praga, al civico n.26.

La zona si è sviluppata intorno alla seconda 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 garage, mentre i livelli soprastanti sono destinati a residenze.

Dal Punto di Vista Urbanistico, l'area ricade nella zona B3 del PRG del Comune di Licata.

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature) e nel raggio di 700 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

- **Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali.

- **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (3,0), ferrovia (3,0), Strada statale (0,6)

**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 il bene oggetto di procedura risultava essere non occupato poiché gli esecutati non dimoravano nello stesso.

**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

**Iscrizioni: Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/01/2009, rep. N. 1343/53 ed iscritta il 15 gennaio 2009 ai nn. 26405/11555 ai rogiti del Notaio [REDACTED], a favore [REDACTED], con sede in Torino, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] ) e [REDACTED] nata il [REDACTED] a Licata (AG) per il capitale di € 130.415,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.830,00, durata 30 anni. Nella presente l'immobile viene erroneamente indicato al foglio 105.

**Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/04/2018, rep. N. 5805/485 ed iscritta il 12 aprile 2018 ai nn. 39460/19975 ai rogiti del Notaio [REDACTED], a favore [REDACTED], con sede in Torino, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] ) e [REDACTED] nata il [REDACTED] a Licata (AG) per il capitale di € 130.415,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.830,00, durata 30 anni. La presente è in correzione di ipoteca iscritta il 16/01/2009 per correzione del foglio da 105 a 103.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Verbale di Pignoramento immobiliare** atto UNEP Tribunale di Agrigento del 24/06/2022 repertorio n.1225/2022 e trascritto in Agrigento in data 06/07/2022 ai nn. 12085/10499 a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) e contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] ), per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a Licata (AG), per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, che grava sui beni individuati catastalmente al Comune di Licata, foglio n. 103, particella 202 sub, sito nel comune di Licata, via Praga n. 26.

#### 4.2.3. Altri oneri: Nessuno

#### 4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale

##### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

- **Sono state riscontrate difformità:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta urbanisticamente regolarizzata dalla Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi della L. 47/85, n. 78/S del 25/05/2005.

Dal raffronto tra la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria n. 28/S del 25/05/2005 e la planimetria redatta dallo scrivente, sono emerse

delle difformità inerenti:

- la realizzazione in diversa posizione di un tramezzo divisorio tra il locale WC 2 e il soggiorno.
- La trasformazione di una porta finestra in finestra nella camera n. 1 prospiciente la via Praga;
- Chiusura di porzione di balcone a veranda.

La difformità è regolarizzabile attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria e previo pagamento di una sanzione di € 1.032,00, oltre spese tecniche per redazione pratica che ammontano ad € 500,00.

#### 4.3.2.

#### Conformità catastale:

- **Sono state riscontrate difformità:**

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti e quella redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico-dimensionale sui luoghi, **sono emerse difformità** che riguardano quanto già descritto al punto precedente.

Per la regolarizzazione catastale si dovrà procedere con una pratiche DocFA i cui costi complessivamente ammontano ad **€ 500,00**.

### 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:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nata a LICATA (AG) il [REDACTED]  
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Gli esecutati hanno acquisito il bene oggetto di pignoramento giusto atto di compravendita del 28/11/2006 ai rogiti del notaio [REDACTED], repertorio 22540 raccolta 9193 atto registrato il 15/12/2006 al n°960, trascritto il 18/12/2006 ai nn. 33536/22652, da potere di [REDACTED]

(Cfr. All.ti 3.1 – Titolo di proprietà)

## 6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED]  
- Proprietà per 1/2
- [REDACTED] nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED]  
- Proprietà per 1/2

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il terreno su cui fu edificato l'immobile (realizzato dagli stessi) pervenne in virtù di atto di divisione ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data 05/01/1978 trascritto il 04/02/1978 ai nn. 2101/1971.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- **Non ci sono pratiche edilizie in corso**

Per i beni oggetto di procedura, non sussistono pratiche edilizie in corso.

## 8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in Licata, via Praga n. 26, piano primo, annotato al NCEU al Fg. 103, part. 202, sub 5, categoria A2, vani 7,5, classe 3.**

L'edificio, di cui l'unità oggetto di procedura fa parte, è ubicato a nord dell'abitato di Licata, distante circa 1,5 Km dal centro cittadino e più precisamente in Via Praga, al civico n. 26.

**L'appartamento, posto al piano primo**, ha forma planimetrica pressoché regolare:

confina sul lato Nord-Ovest con Via Praga; a Nord – Est, Sud-Ovest e Sud Est con altre particelle.

Dalla via Praga, attraverso un portone, si accede all'androne condominiale dal quale, attraverso la scala comune, 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. 127,52, come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata, e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 156,15 calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza costante di 2,90 mt.

**(Cfr. ALL. 7.1 - Planimetria dei locali)**

Dal punto di vista funzionale l'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina/ sala da pranzo, due camere da letto singole e una camera matrimoniale, oltre a due WC, ripostiglio e disimpegni. 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 richiede particolari opere di manutenzione.

Si evidenzia che il prospetto richiede invece opere di manutenzione dettate dal possibile distacco di porzioni di intonaco.

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 D** (edifici residenziali). (Cfr. All. 8.1 - APE)

#### -- 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	
<b>Superficie coperta</b>	1,00
- verande	0,60
- patii e porticati	0,35
- balconi e terrazzi coperti	0,35
- balconi e terrazzi scoperti	0,30
<b>Pertinenze</b>	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. 7.1 - Planimetria dei locali)

TABELLA 1 -- Calcolo della superficie Commerciale

Immobili		Superfici			
		Utile mq.	Lorda mq.	Coeff.	Commerciale mq.
<b>A</b>	<b>APPARTAMENTO (CAT. A/2)</b>				
	Ingresso/ Disimpegno 1	15,21			
	Soggiorno	31,17			
	Cucina / Sala da pranzo	17,94			
	Camera matrimoniale	17,61			
	Camera da letto 1	10,56			
	Camera da letto 2	10,76			
	WC 1	6,70			
	WC 2	6,18			
	Ripostiglio	6,15			
	Disimpegno 2	5,24			
	<b>TOTALE abitazione</b>	<b>127,52</b>	<b>147,46</b>	<b>1,00</b>	<b>147,46</b>
<b>Pertinenze</b>					
	Balcone 1	13,42			
	Balcone 2	8,75			
	Balcone 3	6,81			
	<b>TOTALE pertinenze</b>	<b>28,98</b>	<b>28,98</b>	<b>0,30</b>	<b>8,69</b>
<b>TOTALE Superficie commerciale "A" mq.</b>					<b>156,15</b>

-- Riepilogo Tabella superfici Immobile "A"

Destinazione	Sup. utile calpestabile	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale	esposizione
Locali principali e accessori diretti	mq. 127,52	mq. 147,46	1,00	mq. 147,46	Ovest - Sud
Aree scoperte Veranda e balconi	mq. 28,98	mq. 28,98	0,30	mq. 8,69	Ovest - Sud
				<b>Mq. 156,15</b>	

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

o <b>Fondazioni:</b>	tipologia: travi in C.A. di fondazione. condizioni: da verificare.
o <b>Strutture verticali:</b>	materiale: C.A.: struttura intelaiata di travi e pilastri in C.A. condizioni: buone.
o <b>Solai:</b>	tipologia: latero cemento; condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie:</b>	
o <b>Infissi esterni:</b>	Ante a battente in alluminio TT e vetro doppio; stato: buono;
o <b>Infissi interni:</b>	Serramenti a battente in legno tamburato, condizioni: buone.
o <b>Pareti esterne:</b>	materiale: blocchi in laterizio forato rifiniti in intonaco di civile per esterno ; condizioni: sufficienti
o <b>Pavimenti interni:</b>	materiale: mattonelle in gres porcellanato; condizioni: buone
o <b>Tramezzature interne:</b>	pareti in laterizio: finitura a gesso e pittura lavabile condizioni: buone
o <b>Portone di ingresso:</b>	Porta blindata ad anta battente; stato: buono;
o <b>Scala interna:</b>	non presente

<b>Caratteristiche impianti:</b>	
<input type="radio"/> <b>Ascensore:</b>	Non presente
<input type="radio"/> <b>Antenna:</b>	Individuale sottotraccia, ricezione: segnali televisivi funzionante.
<input type="radio"/> <b>Elettrico</b>	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente necessita di adeguamento
<input type="radio"/> <b>Citofonico:</b>	Presente
<input type="radio"/> <b>Gas:</b>	Presente
<input type="radio"/> <b>Fognatura:</b>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: buone.
<input type="radio"/> <b>Idrico:</b>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro del tipo alupex e zincato, condizioni: buone.
<input type="radio"/> <b>Telefonico:</b>	Presente sottotraccia

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

### 9.2. Fonti di informazione

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

### 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.

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, per l'**appartamento** il valore unitario medio del bene analogo migliore pari a **635,00 €/mq**, ottenuto dalla media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI: val. min 510 €/mq val max 760 €/mq. Tali valori adottati, vengono corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

- <b>Coefficiente Globale di Zona:</b>	<b>0,95</b>
- <b>Coefficiente Globale del Fabbricato:</b>	<b>1,03</b>
- <b>Coefficiente globale dell'Abitazione:</b>	<b>0,86</b>

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,8415**

**Appartamento: €635,00 x 0,8415 = € 534,35 in c.t. € 535,00**

A.	Superficie Commerciale	Prezzo al mq.	Valore intero del lotto	Valore di diritto della quota
	156,15	€ 535,00	€ 83.540,25	€ 83.540,25 (1/1)
<b>Valore stimato con metodo A: € 83.540,25</b>				

**B) 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.

**Appartamento**

Dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 265,00 e € 390,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone mensile di **€ 330,00**.

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 € 330,00 x 12 mesi dell'anno = € 3.960,00 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 affitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

**S** = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

**I** (Imposte): **I.M.U.+TASI**, pari a circa **€ 1.200,00**

**Q** (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari a circa **€ 400,00**

**S** (Spese) **€ 0,00**

**SOMMANO LE QUOTE € 1.600,00**

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

$$R.N. = € 3.960,00 - € 1.600,00 = € 2.360,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al **3,71%**:

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

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

Destinazione	Reddito netto	Saggio	Valore complessivo	Valore diritto di quota
Abitazione	€ 2.360,00	0,0371	€ 63.611,85	€ 63.611,85 (1/1)

**Valore stimato con metodo B: € 63.611,85**

### C) METODO PER COMPARAZIONE DIRETTA:

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili nel mercato. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

	Mq immobile	Prezzo di vendita €	€/mq
Immobile Esempio 1	110,00	46.000,00	418,00
Immobile Esempio 2	198,00	140.000,00	707,00
Immobile Esempio 3	80,00	48.000,00	600,00
<b>Media prezzi di mercato</b>			<b>575,00 €/mq</b>

Da indagini condotte, si nota che le agenzie immobiliari per tale tipologia d'immobili forniscono un valore di richiesta di vendita medio paria a **575,00 €/mq**.

Volendo rapportare a tale valore i beni oggetto di pignoramento si avrà un valore, determinato con il metodo per comparazione, pari a:  $m_q 156,15 \times € 575,00 = € 89.786,25$ .

Tale valore, che rappresenta la richiesta media riscontrata per immobili simili nella stessa zona, deve essere rapportato con il valore riscontrato con i metodi A e B, descritti precedentemente. Da tale considerazione si può affermare che, il valore degli immobili oggetto di pignoramento, determinato con la media tra i valori desunti con i tre metodi di stima, è pari a

<b>Metodo A</b>	€ 83.540,25
<b>Metodo B</b>	€ 63.611,85
<b>Metodo C</b>	€ 89.786,25
<b>Media</b>	<b>€ 78.979,45</b>

**Il valore venale dell'immobile è pari ad € 78.979,45.**

#### 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 forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<b>- € 11.846,91</b>
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	<b>€ 1.532,00</b>
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	<b>€ 500,00</b>
- Spese per demolizione parti abusive e ripristino funzionalità -	<b>Nessuna</b>

#### 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:	<b>€. 65.100,53≅</b>
<b>Valore dell'immobile ARROTONDATO</b>	<b>€ 65.100,00</b>

### 10. 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 del lotto unico, al netto delle decurtazioni operate, **nello stato di fatto in cui si trova**, risulta essere pari ad **€ 65.100,00** (dicansi euro sessantacinquemilacento,00).

Agrigento, li 30 Luglio 2025

  
 Arch. Gabriele Magro