

TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Ing. Accidenti Vitalba,
nell'Esecuzione Immobiliare 35/2018 del R.G.Es.

promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

P.IVA 00880671003

Sede legale: Roma, Via Carucci n. 131

in qualità di mandataria di

PENELOPE SPV S.R.L.

P.IVA 04934510266,

Sede legale: Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1

rappresentata e difesa da

Avv. Fauci Maria Antonia

Via Emilio Ravasio n. 20

92019 Sciacca (AG)

Tel./Fax: 0925/905117

C.F.: FCAMNT55A67I533K

Pec: mariaantonia.fauci@avvsciacca.legalmail.it

Contro

Sig. "A"

Sig.ra "B"

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI DA 1 A 5	6
INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 6.....	10
INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 7.....	15
DESCRIZIONE Lotti da 1 a 5.....	20
DESCRIZIONE Lotto 6.....	20
DESCRIZIONE Lotto 7.....	21
Completezza documentazione presentata dai creditori	22
Titolarità.....	22
Confini e descrizione complesso immobiliare lotti da 1 a 5	23
Consistenza LOTTI 1-2-3-4-5-6.....	25
STATO DI OCCUPAZIONE.....	25
VERIFICA Regolarità Edilizia.....	25
VERIFICA Regolarità Catastale	25
PARTI COMUNI.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici, formalità pregiudizievoli	27
PROVENIENZE VENTENNALI DELL'IMMOBILE.....	27
STIMA DEI VARI LOTTI	27
CALCOLO DEI VALORI STIMATI.....	40
CONCLUSIONI	41



INCARICO

In data 23/12/2019 la sottoscritta Ing. Accidenti Vitalba, con studio in Montevago (AG), Via Puccini n.1, e-mail: accidentivitalba@yahoo.it, pec: vitalba.accidenti@ingpec.eu, cell: 333/4727580, veniva nominata Esperto (comunicazione avvenuta mediante pec del 28/12/2019); in data 15/01/2020 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito avanti al Dott. Giovanni Trovato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca.

PREMESSA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

LOTTI DA 1 A 5

1. LOTTO 1 – Appartamenti e garage siti a Sciacca, nella via Tacito, piano S1, della consistenza di n. 15 vani, censiti al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/2, categoria A2;
2. LOTTO 5 - Magazzino sito a Sciacca, nella via Tacito, piano terra, della consistenza di mq 42, censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/3, categoria C2;
3. LOTTO 2 - Appartamento sito a Sciacca, nella via Tacito, piani T-1, della consistenza di n. 18,5 vani, censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/4, categoria A2;
4. LOTTO 4 - Appartamento sito a Sciacca, nella via Tacito, piano terra, della consistenza di n. 4,5 vani, censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/6 (derivante dalla soppressione della particella 1264/5), categoria A2;
5. LOTTO 3 - Appartamento sito a Sciacca, nella via Tacito, piano terra, della consistenza di n. 5 vani, censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/7, categoria A2;

di proprietà del **Sig. "A"** e della **Sig.ra "B"**.

LOTTO 6

6. Appartamento sito a Sciacca, nel Vicolo Spada n. 69, piano terra, della consistenza di n. 2,5 vani, censito al N.C.E.U. al foglio 167, particella n. 1289, sub. 1 categoria A4;

di proprietà del **Sig. "A"**,

LOTTO 7

7. Terreno sito a Sciacca, in c/da Quarta Casina di Ha 4.44.78 in catasto
 - al foglio 63, partt. 163 (Are 31,30), 164 (Are 33,60), 187 (Are 06,80), 697 (Ha 1.13.88 - originata dalla soppressione della part.196), 699 (Are 15,09 - originata dalla soppressione della part. 196), 502 (Ca 30), 555 (Are 68,86), 557 (Are 03,34), 681 (Are 74,09 - originata dalla soppressione della part. 558), 682 (Are 10,24 originata dalla soppressione della part. 558), 560 (Ca 56), 561 (Are 03,28}, 566 (Are 01,56), 568 (Ca 69), 552 (Are 70,91), 554 (Are 07,08);
 - al foglio 64 part. 95 (Are 03,20);

di proprietà del **Sig. "A"**

Tali informazioni sono rilevabili dalle Certificazioni notarili redatte in data 31/07/2018 e 08/10/2018 dal Notaio Dott. Enrico Siracusano, con sede in Villafranca Tirrena, Via Nazionale n. 158, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, per conto di "PENELOPE SPV s.r.l." e dalle visure catastali storiche.

Tali informazioni sono compatibili con quelle riportate nell'atto di pignoramento.

Tali immobili sono, alla data odierna, adibiti a:

1. LOTTO 1 - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/2, categoria A2 – Garage, Appartamento 1 e Appartamento 2
2. LOTTO 5 - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/3, categoria C2 – Appartamento e magazzino di pertinenza
3. LOTTO 2 - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/4, categoria A2 – Appartamento principale
4. LOTTO 4 - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/6, categoria A2 - Appartamento
5. LOTTO 3 - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/7, categoria A2 - Appartamento
6. LOTTO 6 - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 167, particella n. 1289, sub. 1 categoria A4 - Appartamento
7. LOTTO 7 - Terreni sito a Sciacca, in c.da Quarta Casina di Ha 4.44.78 in catasto
 - al foglio 63, partt. 163 (Are 31,30), 164 (Are 33,60), 187 (Are 06,80), 697 (Ha 1.13.88 - originata dalla soppressione della part. 196), 699 (Are 15,09 - originata dalla soppressione della part.196), 502 (Ca 30), 555 (Are 68,86), 557 (Are 03,34), 681 (Are 74,09 - originata dalla soppressione della part. 558), 682 (Are 10,24 originata dalla soppressione della part. 558), 560 (Ca 56), 561 (Are 03,28}, 566 (Are 01,56), 568 (Ca 69), 552 (Are 70,91), 554 (Are 07,08);
 - al foglio 64 part. 95 (Are 03,20).

Inizio delle operazioni peritali – Sopralluoghi

Il giorno 18 del mese di Luglio dell'anno 2020, congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Gerardi Rosa, la sottoscritta ha effettuato un primo accesso presso l'immobile di via Tacito, rilevandolo, sulla base delle planimetrie catastali di cui era già in possesso, metricamente e fotograficamente (si veda verbale del 18/07/2020 – **ALLEGATO 0** e **ALLEGATO 1**).

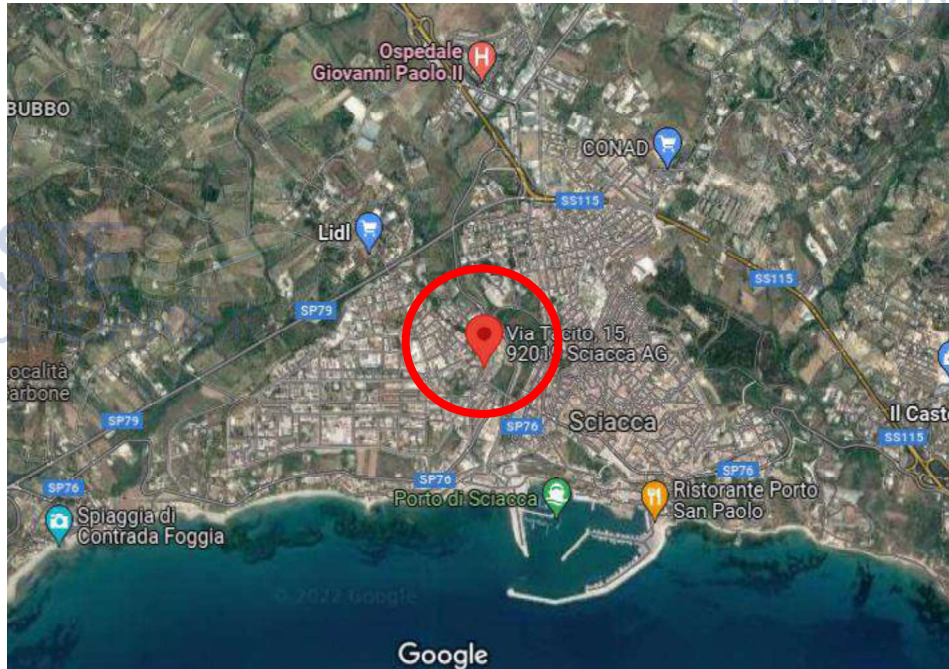
In data lunedì 23/07/2020, dopo averne dato comunicazione alle parti, congiuntamente con il custode giudiziario, la sottoscritta si è recata presso l'Immobile di Vicolo Spada, rilevandolo metricamente e fotograficamente (si veda verbale del 23/07/2020 - **ALLEGATO 2** e **Allegato 34**).

Il giorno 06/08/2020 alle ore 16:30, dopo averne dato comunicazione alle parti, congiuntamente con il custode giudiziario, la sottoscritta si è recata presso i fondi costituenti il LOTTO 7, ha preso visione dello stato di conservazione e delle colture presenti e ha effettuato un rilievo fotografico (si veda verbale del 06/08/20 – **ALLEGATO 3** e **Allegato 35**).



INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI DA 1 A 5

Gli immobili oggetto della presente esecuzione numerati dal n. 1 al n. 5 (Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4, Lotto 5) consistono in un unico complesso immobiliare situato nel Comune di Sciacca, Via Tacito n. 15, una zona periferica ma non molto distante dal centro della città.





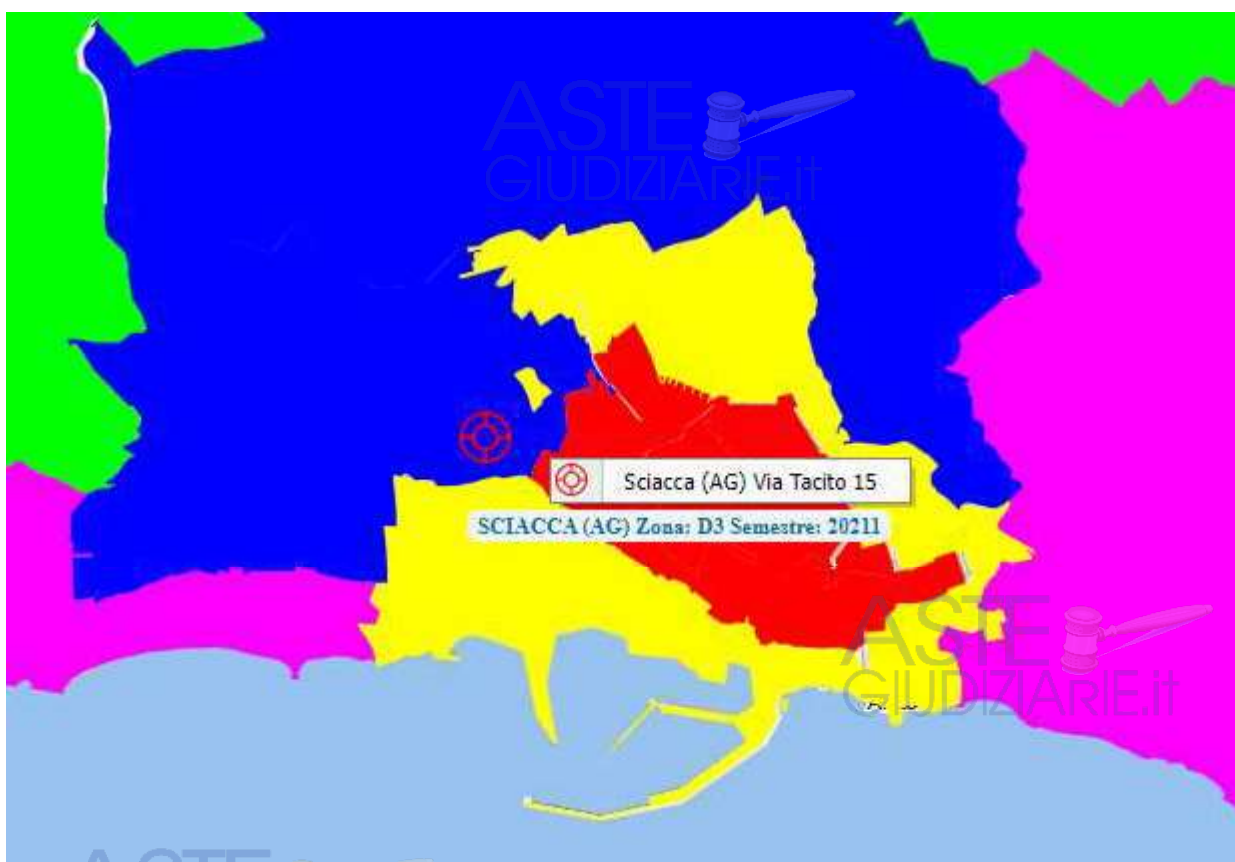
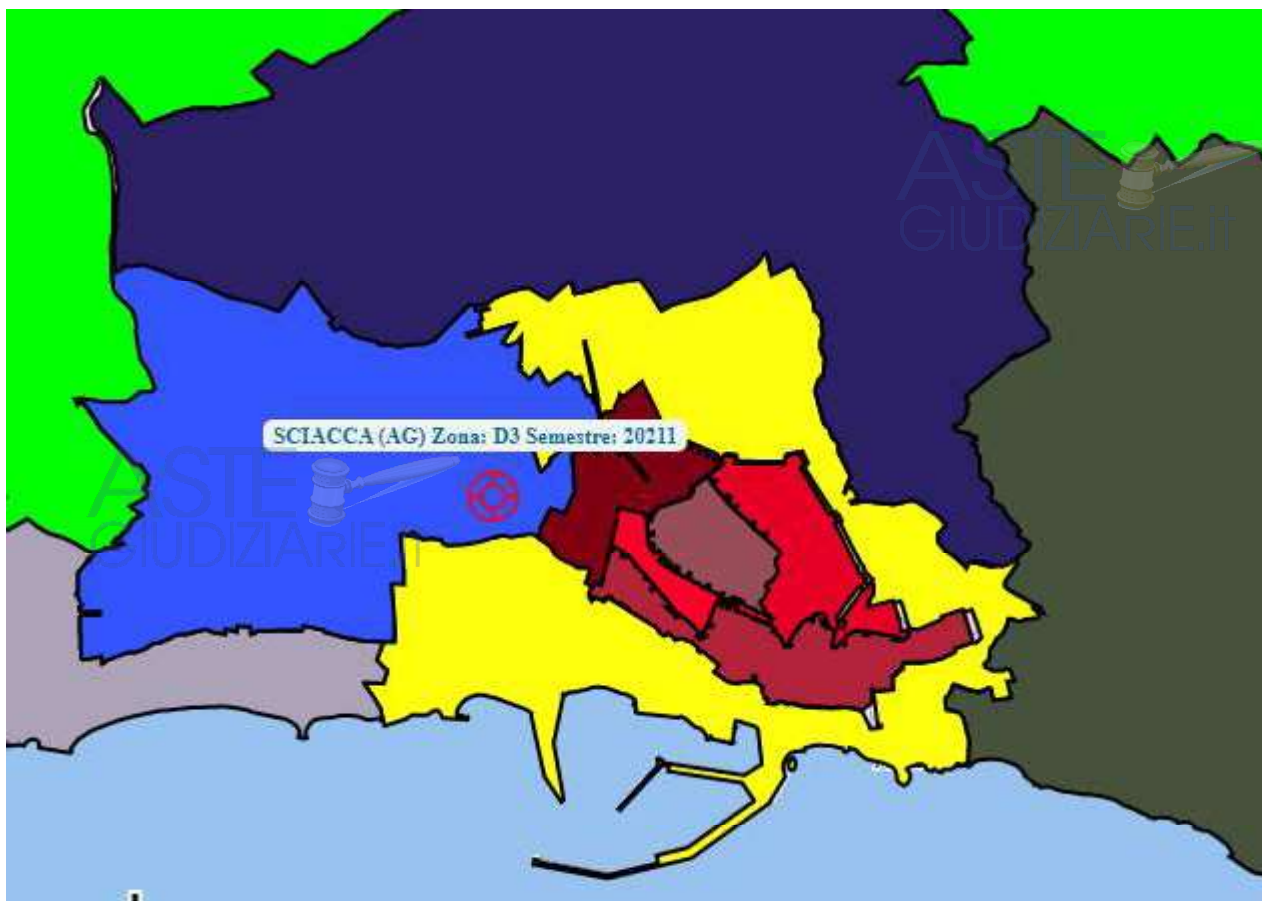
ASTE
GIUDIZIARIE.it





Le successive immagini, estratte dal sito dell'Agenzia delle Entrate e aggiornate al secondo semestre del 2021, riportano la schematizzazione delle fasce OMI del Comune di Siacca. Da esse si evince che il complesso immobiliare in oggetto ricade in zona D3 (catastale).





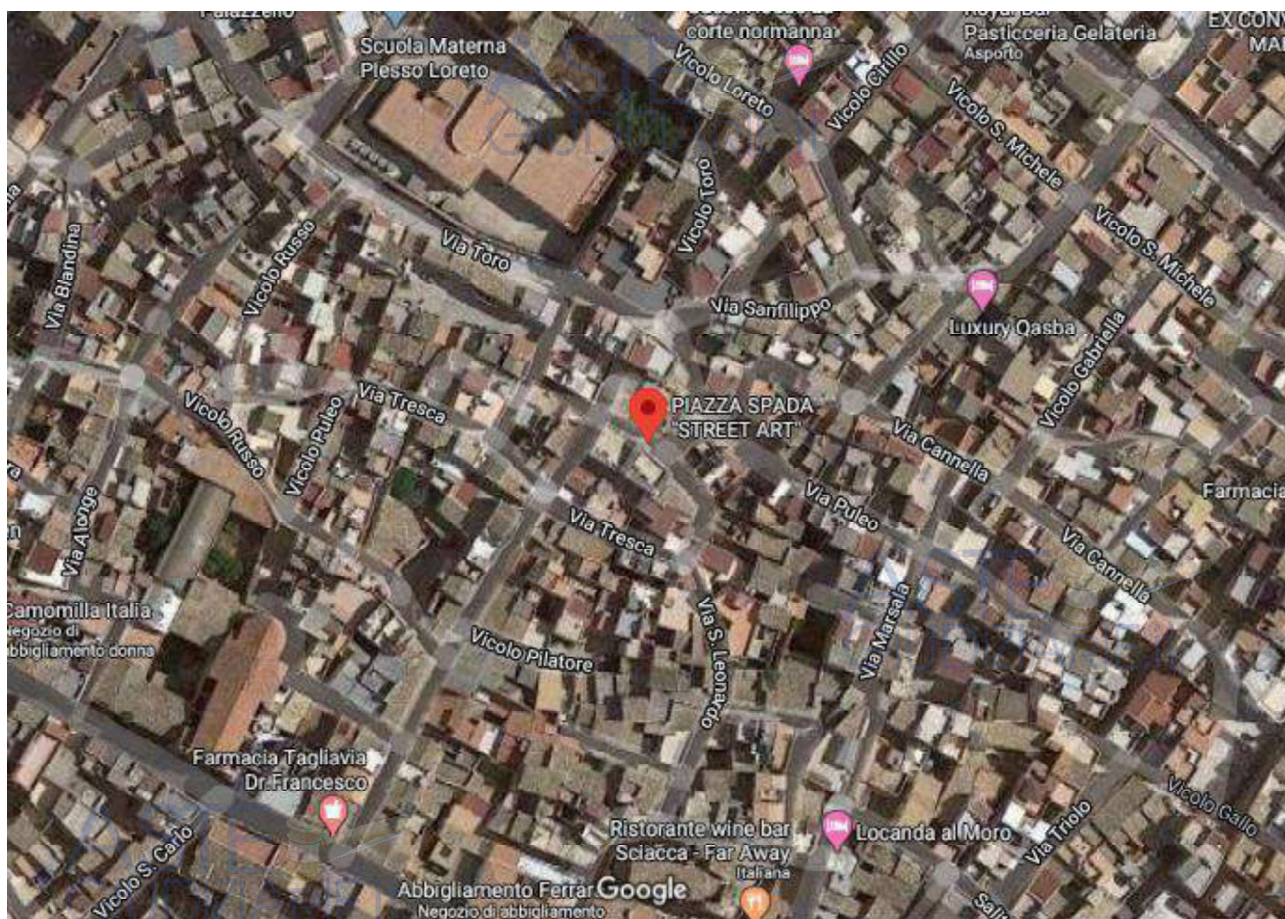
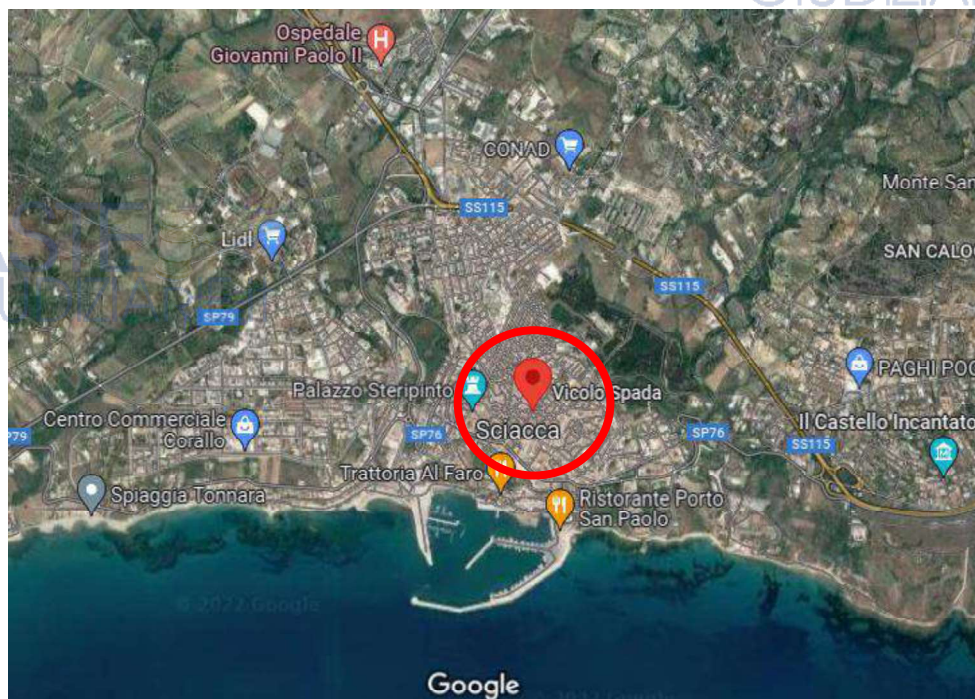
ASTE
GIUDIZIARIE.it

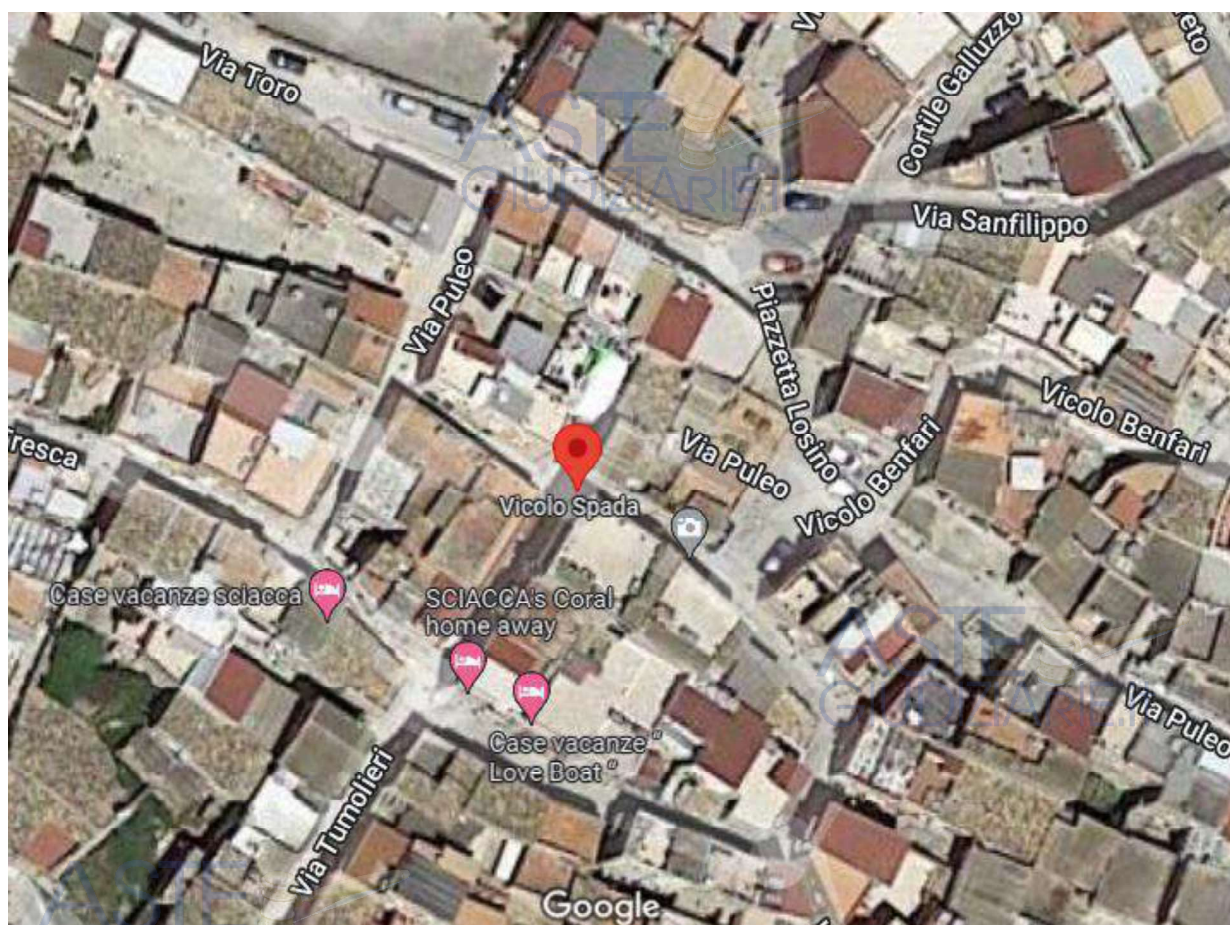


INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 6

L'immobile oggetto della presente esecuzione identificato come Lotto 6 è situato nel Comune di Sciacca, nel Vicolo Spada n. 69, una zona centrale della città, con viabilità ridotta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





GIUDIZIARIE.it





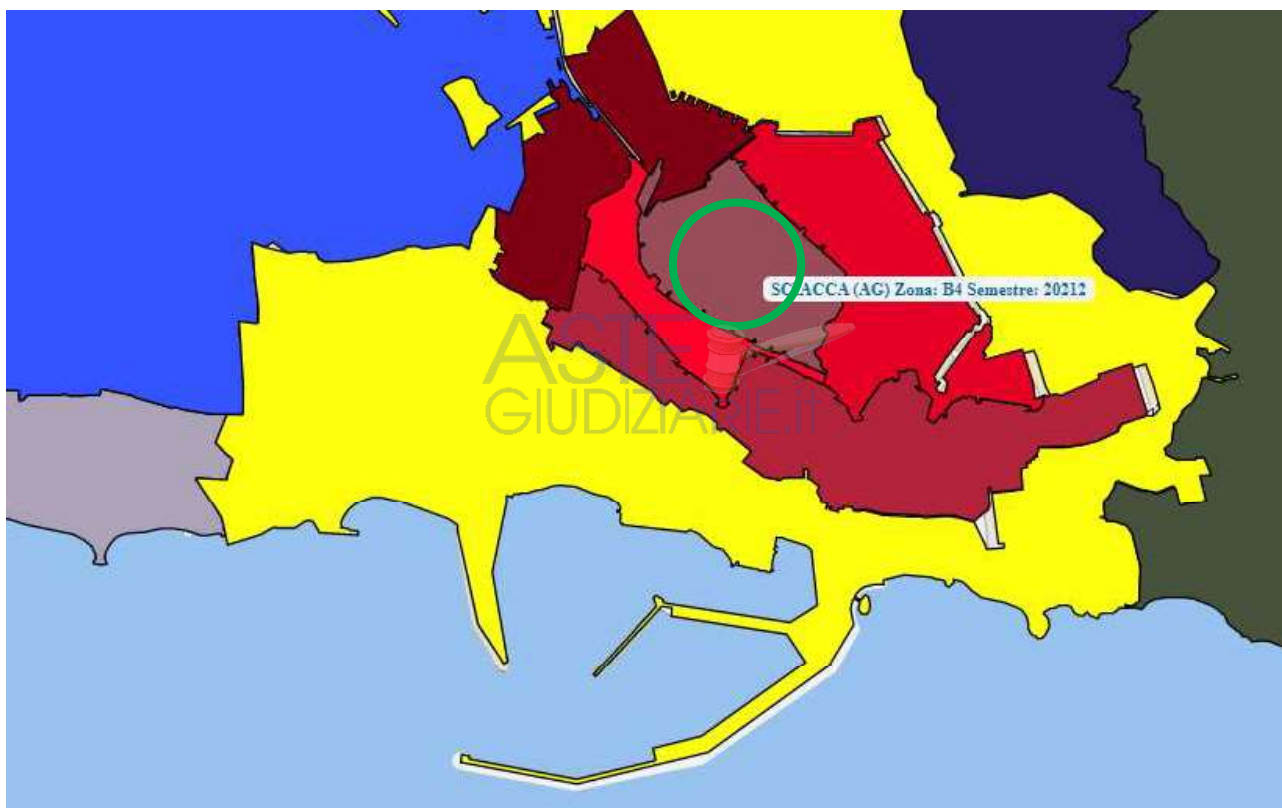
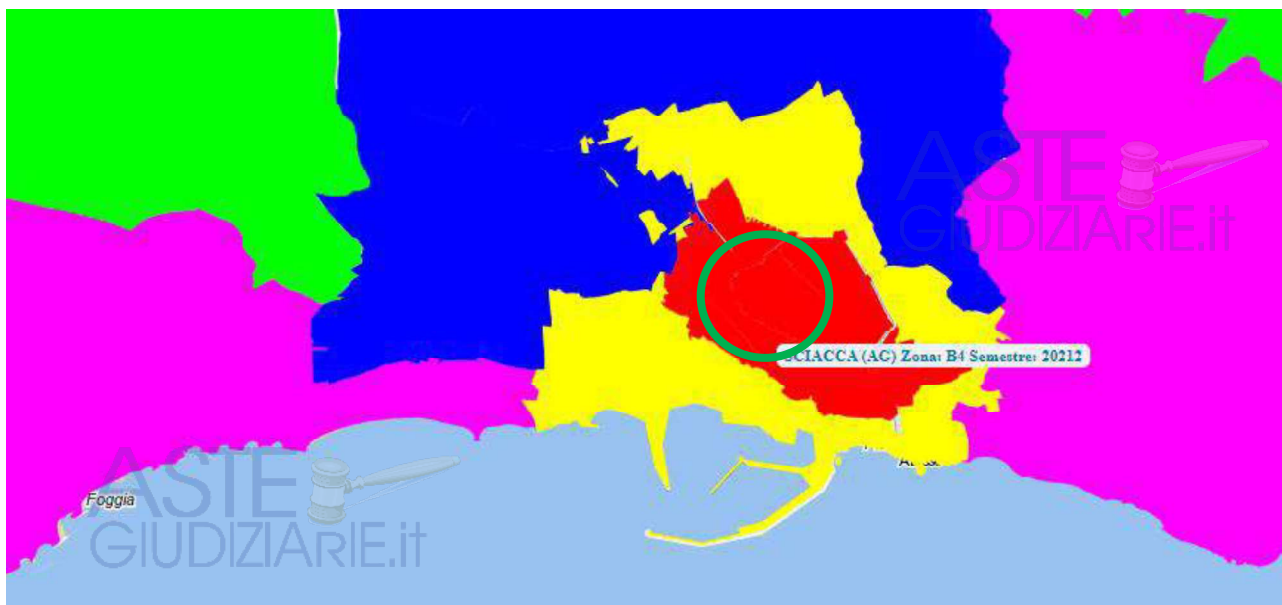


Le successive immagini, estratte dal sito dell'Agenzia delle Entrate e aggiornate al secondo semestre del 2021, riportano la schematizzazione delle fasce OMI del Comune di Scaia. Da esse si evince che l'immobile in oggetto ricade in zona B4 (catastale).



ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

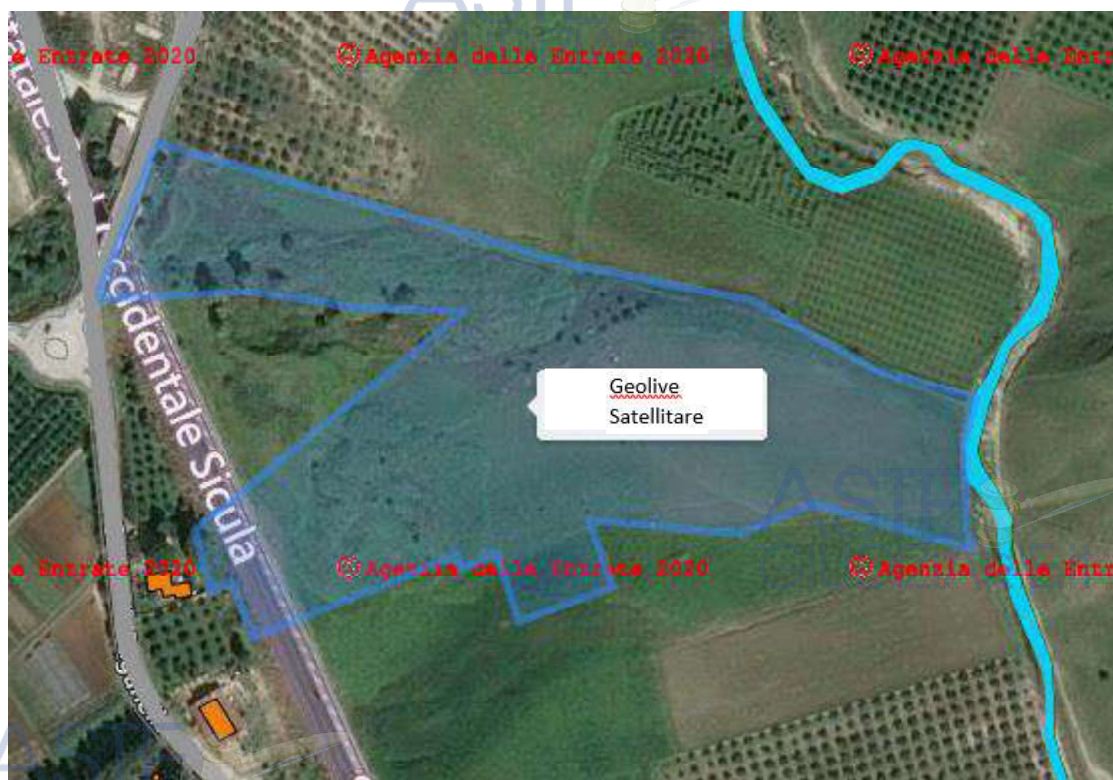
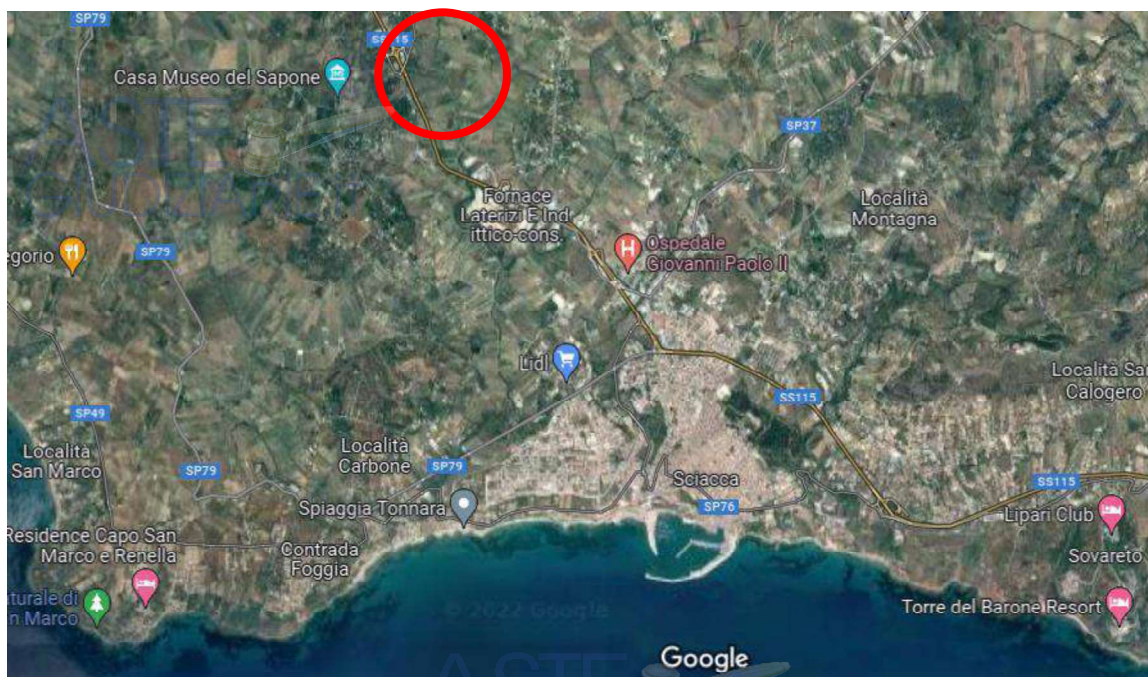


INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 7

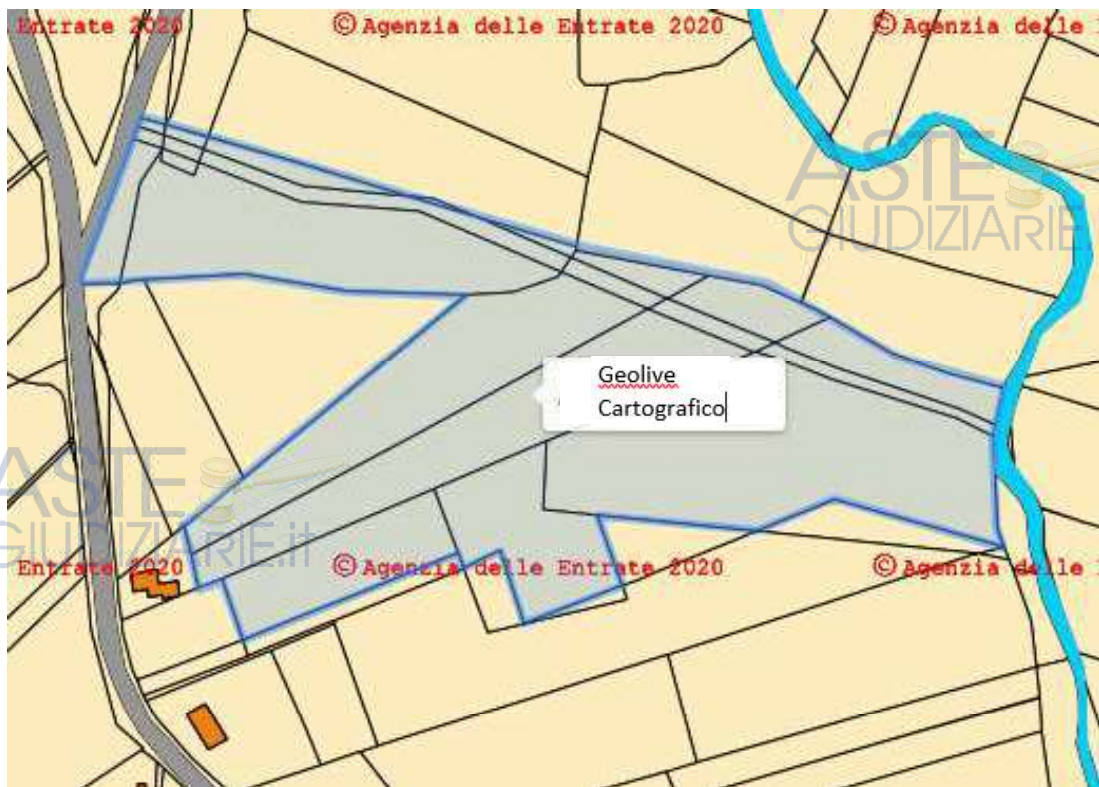
Al lotto 7 appartiene il fondo sito nell'Agro del Comune di Sciacca, in C/da Quarta Casina, di estensione pari a Ha 4.44.78, costituito dalle seguenti particelle

- foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554;
- foglio 64 part. 95.

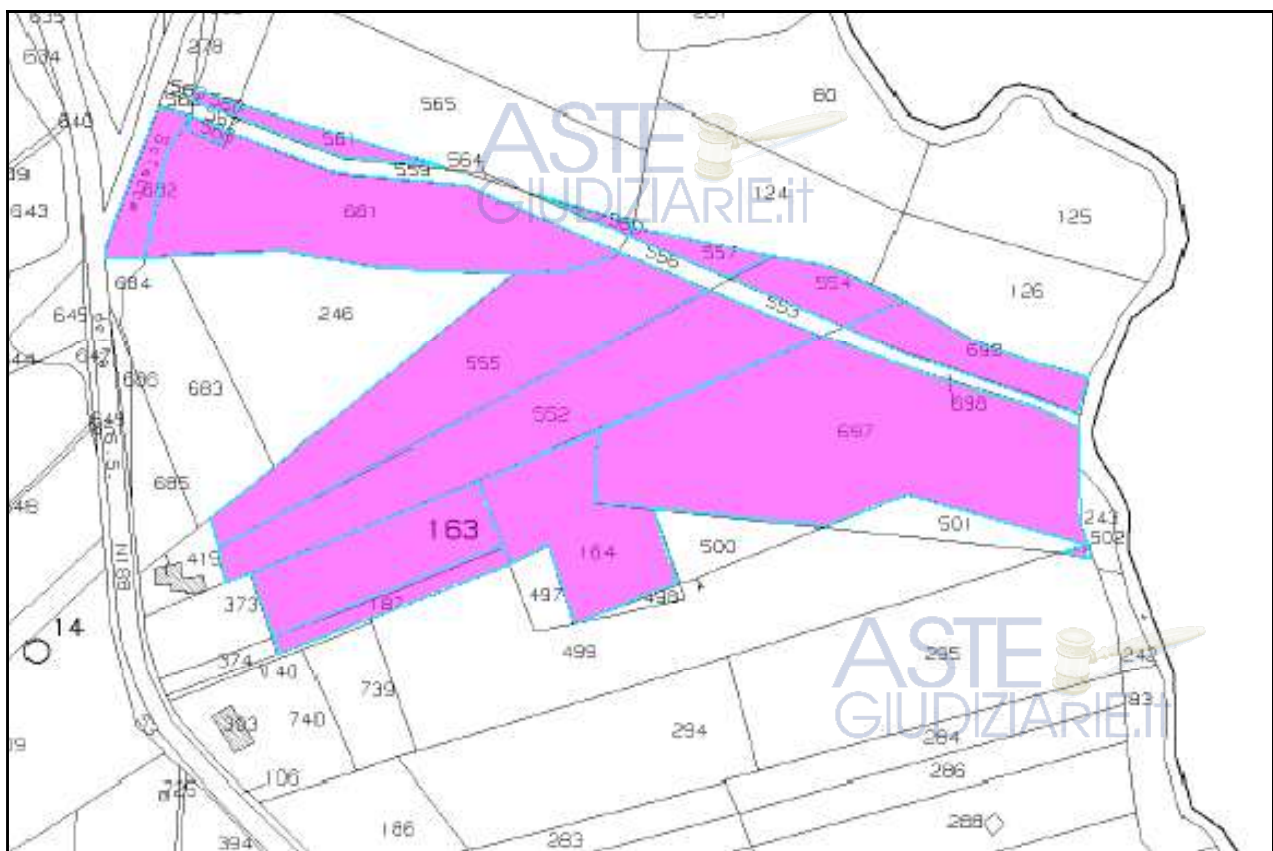
Si riporta nel seguito il posizionamento del fondo, evidenziandone la distanza dal centro abitato.



Foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554



Foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554



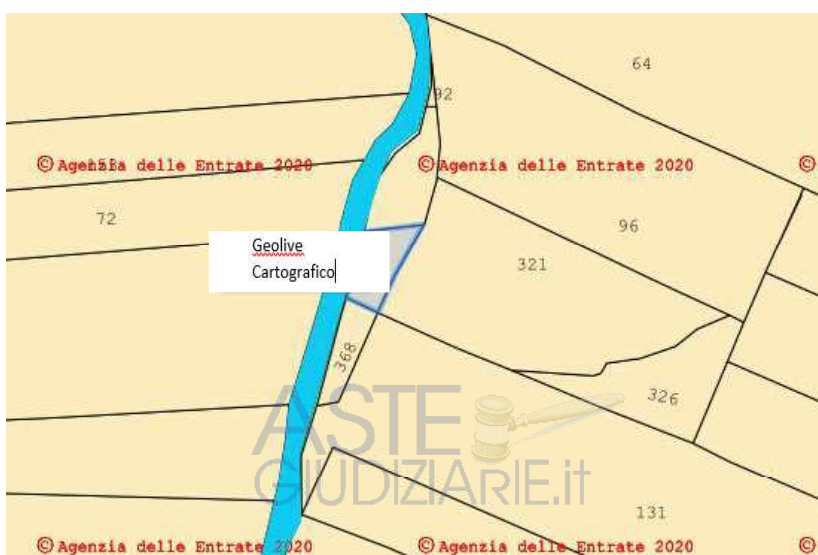
Foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554

ASTE
GIUDIZIARIE.it

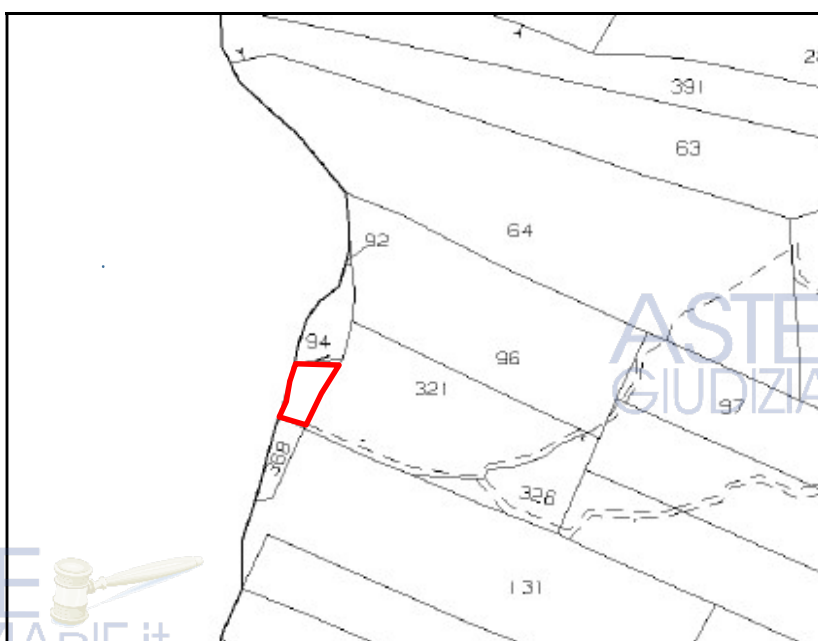




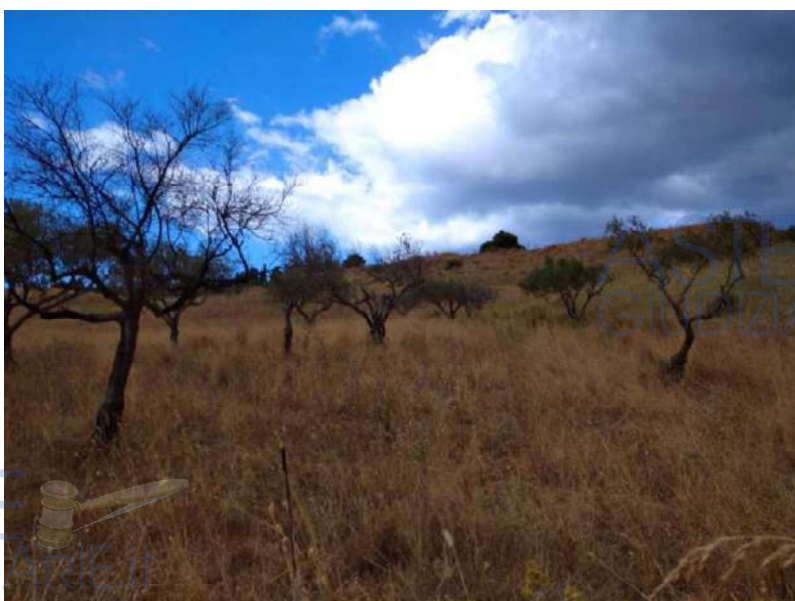
Foglio 64 part. 95



Foglio 64 part. 95



Foglio 64 part. 95



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

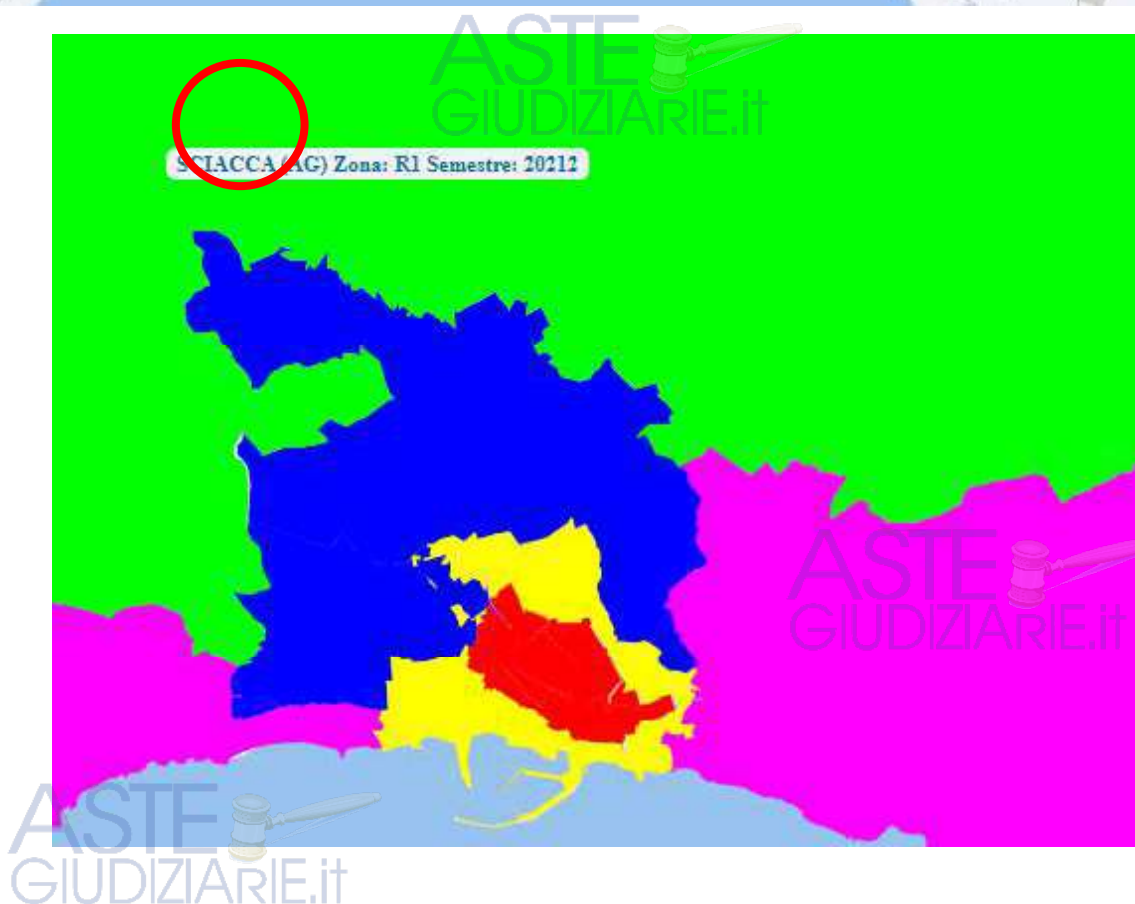
ASTE
GIUDIZIARIE.it

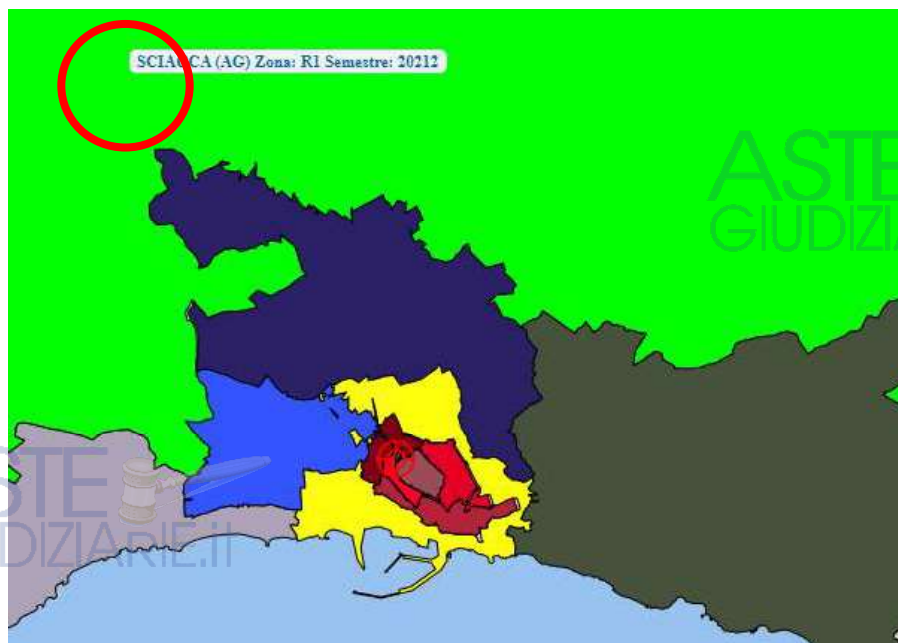
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Le successive immagini, estratte dal sito dell'Agenzia delle Entrate e aggiornate al secondo semestre del 2021, riportano la schematizzazione delle fasce OMI del Comune di Siacca. Da esse si evince che il fondo in oggetto ricade in zona R1 (catastale).





DESCRIZIONE LOTTI DA 1 A 5

I lotti da 1 a 5 appartengono allo stesso complesso immobiliare, sito nella via Tacito n. 15, unitariamente delimitato, giacente sulle particelle censite in catasto al F. 110 ai numeri 1264 e 1278.

In particolare il LOTTO 1 comprende i due appartamenti del piano cantinato e il garage, il LOTTO 2 l'appartamento principale che occupa una parte del piano terra e l'intero piano primo, il LOTTO 3 uno dei due piccoli appartamenti indipendenti del piano primo (quello più interno), il LOTTO 4 uno dei due piccoli appartamenti indipendenti del piano primo (quello più esterno), il LOTTO 5 il piccolo immobile separato dal restante complesso immobiliare adibito in parte a magazzino e in parte ad abitazione.

Si segnala che la particella n. 1278, su cui giace fisicamente il subalterno 3 - LOTTO 5 - non risulta intestata catastalmente ai coniugi **Sig. "A" - Sig.ra "B"**, bensì alle signore Omissis e Omissis (Si allega VISURA STORICA - **ALLEGATO 38**). Il subalterno 3 risulta censito in catasto sin dal 1987, sebbene posizionato erroneamente sul fondo 1264, intestato ai coniugi **Sig. "A" - Sig.ra "B"**, e giacente fisicamente già da allora sul fondo n. 1278. Inoltre nella planimetria di progetto del 2008, che si allega (**ALLEGATO 23**), il LOTTO 5 (subalterno 3) è esistente e posizionato su quella che oggi appare catastalmente come particella 1278, ma che nella planimetria di progetto è indicata con il numero 1264 (come se si trattasse di un'unica particella). Dunque la particella 1278 è parte integrante dell'area oggetto del progetto del 2008. Per una lettura chiara dello stato di proprietà del fondo 1278 si faccia riferimento alle note depositate dalla sottoscritta nel fascicolo digitale in data 16/06/2022 e in data 14/07/2022 e ai relativi allegati, che per semplicità di lettura si allegano alla presente (**ALLEGATO 60** e **ALLEGATO 61**)

Si allega alla presente relazione la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (**ALLEGATO 0**), il RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (**ALLEGATI DA 15 A 18**) e gli ELABORATI PROGETTUALI (**ALLEGATI DA 23 A 26**) dell'intero complesso immobiliare.

DESCRIZIONE LOTTO 6

Il lotto 6 è un appartamento sito al piano terra (rialzato) di una palazzina di Vicolo Spada, censito al N.C.E.U. al foglio 167, particella n. 1289, sub. 1, costituito da un ingresso soggiorno, un cucinino, un WC, una camera da letto, un ripostiglio e un piccolo vano sottoscala ad altezza variabile.

Si allega alla presente relazione la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (**ALLEGATO 34**) e il RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (**ALLEGATO 33**) dell'immobile.

DESCRIZIONE LOTTO 7

Il LOTTO 7 è un fondo situato nell'Agro di Sciacca in C/da Quarta Casina dell'estensione complessiva di Ha 4.44.78, censito in catasto al foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554 e al foglio 64 part. 95.

Detto fondo appare allo stato odierno completamente incolto, sebbene catastalmente abbia le destinazione indicate nella tabella sotto riportata.

Localizzazione	Foglio	Part.		Ha	Are	Cent	Quota	Coltivaz. Catasto	Estensione in mq	DATA SOPRALLUOGO
Terreno sito a Sciacca, in C/da Quarta Casina	63	163			31	30	1000/1000	seminativo di 3^	3130	06/08/2020
		164			33	60	1000/1000	seminativo di 3^	3360	06/08/2020
		187			6	80	1000/1000	seminativo di 3^	680	06/08/2020
		697	ex part.	1	13	88	1000/1000	seminativo di 3^	11388	06/08/2020
		699	ex part.		15	9	1000/1000	seminativo di 3^	1509	06/08/2020
		502				30	1000/1000	seminativo di 3^	30	06/08/2020
		555			68	86	1000/1000	seminativo di 3^	6886	06/08/2020
		557			3	34	1000/1000	seminativo di 3^	334	06/08/2020
		681	ex part.558		74	9	1000/1000	pascolo di 3^	1190	06/08/2020
								pascolo di 2^	4951	06/08/2020
								seminativo di 4^	1268	06/08/2020
		682	ex		10	24	1000/1000	Seminativo di 4^	1024	06/08/2020
		560				56	1000/1000	seminativo di 4^	56	06/08/2020
		561			3	28	1000/1000	seminativo di 4^	328	06/08/2020
		566			1	56	1000/1000	mandorleto	156	06/08/2020
		568				69	1000/1000	mandorleto	69	06/08/2020
		552			70	91	1000/1000	seminativo di 3^	7091	06/08/2020
	554			7	8	1000/1000	seminativo di 3^	708	06/08/2020	
64	95			3	20	1000/1000	seminativo di 3^	320	06/08/2020	

Nel corso del sopralluogo del 06/08/2020 è stata rilevata la presenza di feci animali di grossa taglia, presumibilmente mucche, e una recinzione del fondo realizzata con barre di acciaio e corda, il che fa pensare che questi terreni vengano utilizzati come pascoli.



Si allega alla presente relazione la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (**ALLEGATO 35**) del fondo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI

Si attesta che è stata controllata la completezza della documentazione presentata dai creditori e in particolare si è accertato che:

- In data 08/06/2018 è stata depositata dall'Avv. Fauci Maria Antonia per conto di **"ITALFONDIARIO S.P.A."**, in qualità di mandataria della **"PENELOPE SPV s.r.l."**, la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., consistente in
 - Atto di Pignoramento Immobiliare
- In data 27/06/2018 sono stati depositati
 - Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare
 - istanza di vendita

In data 28/08/2018 sono stati depositati

- Certificazione notarile a firma del Not. Enrico Siracusano del 31/07/2018 (immobili di proprietà Toto Cosimo e Calabria Carmela)
- Certificazione notarile a firma del Not. Enrico Siracusano del 31/07/2018 (immobili di proprietà Toto Cosimo)
- Estratti di mappa

In data 12/10/2018 è stata depositata

- Certificazione notarile integrativa del 08/10/2018 a firma del Notaio Enrico Siracusano, dalla quale si rileva che, in relazione al cespite pignorato sito in Sciacca, annotato al NCEU F. 167 part. 1289/1, di proprietà del Sig. "A", è stata effettuata la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in data 05/10/2018 ai nn 15888/13507.

In data 16/10/2019 è stato depositato

- Avviso ai creditori iscritti (Unicredit S.p.a. con sede in Milano)

Si allegano alla presente i moduli "Allegato 2" attraverso i quali è stato effettuato il controllo di completezza della documentazione presentata dai creditori (**ALLEGATI 53-54-55-56-57-58-59**)

TITOLARITÀ

LOTTE DA 1 A 5

Gli immobili relativi ai lotti da 1 a 5 appartengono

- 1) **All'esecutato Sig. "A" e all'esecutata Sig.ra "B"** (Proprietà per 1/1)

LOTTO 6

L'immobile relativo al lotto 6 appartiene

- 2) **All'esecutato Sig. "A"** (Proprietà per 1/1)

LOTTO 7

Gli immobili relativi al lotto 7 appartengono

- 3) **All'esecutato Sig. "A"** (Proprietà per 1/1)

CONFINI E DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE LOTTI DA 1 A 5

Il complesso immobiliare contenente i lotti da 1 a 5 comprende diverse unità immobiliari, è ubicato nel Comune di Sciacca, in C./da Perriera, nella Via Tacito n. 15, in una zona periferica ma non molto distante dal centro della città. L'edificio si sviluppa su tre elevazioni (piano seminterrato, piano terra, piano primo) ed è circondato da un'area in parte pavimentata e in parte arredata da piante, interamente delimitata.

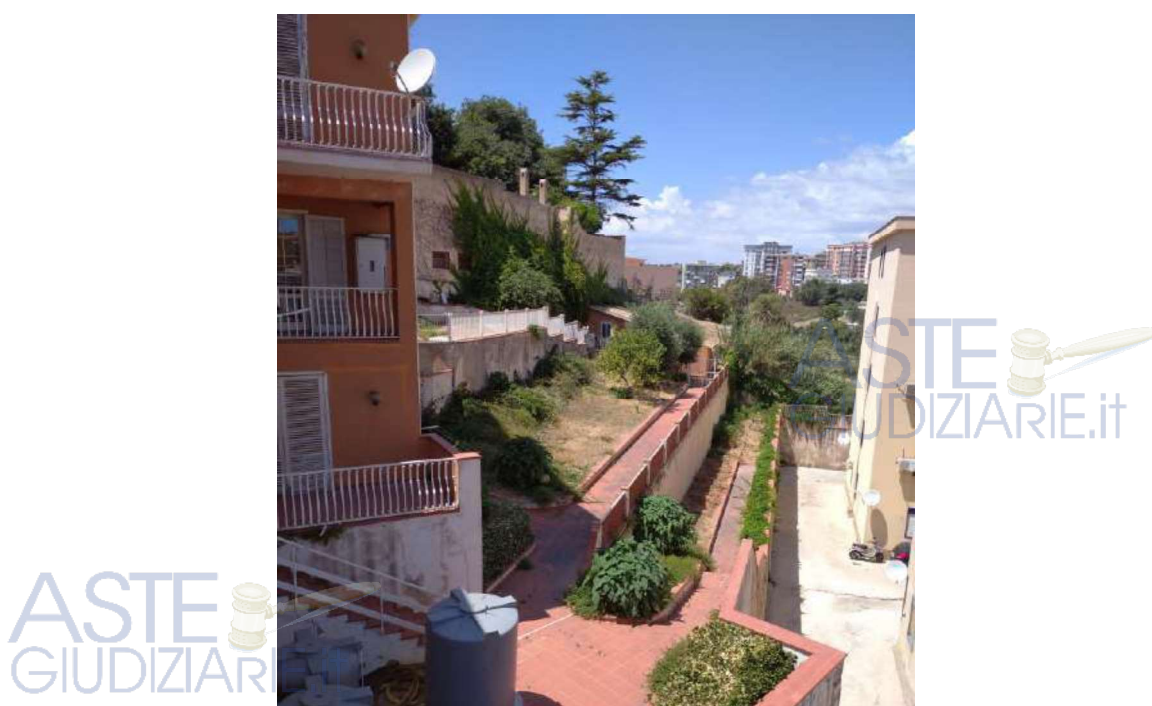
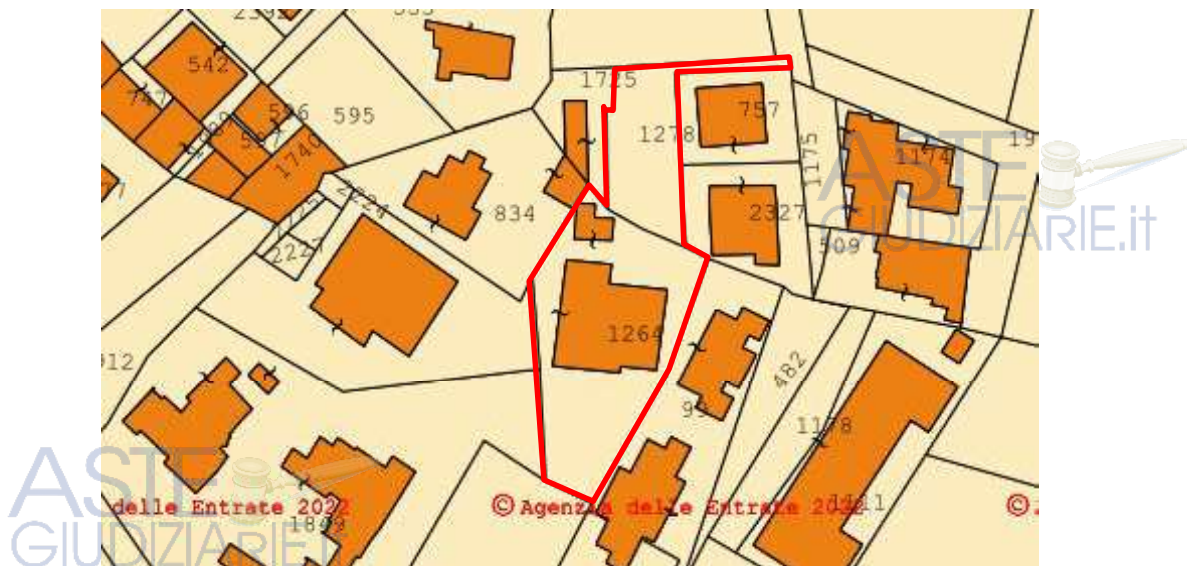
In particolare, la parte del fondo prospiciente la via Ovidio, si trova a una quota di gran lunga superiore rispetto alla strada sottostante ed è separata dalla stessa da un importante muro di sostegno sul quale sono state svolte dalla ditta aggiudicatrice, "Zambito Costruzioni di Zambito Giuseppe", con sede legale in Sciacca, nella Via Accursio Miraglia, 39, partita I.V.A. 00602390841, opere di messa in sicurezza e si stanno attualmente svolgendo, ad opera della stessa ditta, interventi urgenti che scongiurino dissesti di tipo strutturale (la documentazione relativa alle operazioni di gara è già stata depositata sul fascicolo digitale dal custode giudiziario Avv. Gerardi Rosa) .

Si allega documentazione fotografica (**ALLEGATO 30**) e computo metrico estimativo (**ALLEGATO 29**) delle prime opere a cui è stato sottoposto il muro prospiciente la via Ovidio, interventi consistenti nella rimozione dell'intonaco e nella pulizia dei pluviali, e il Computo Metrico Estimativo relativo ai lavori urgenti da attuare sul muro (trattamento dell'armatura esposta, ripristino del calcestruzzo ammalorato e rimozione della terra e delle porzioni di muratura soprastante il muro in c.a. pericolanti e a rischio caduta), in attesa di ricevere l'autorizzazione dell'IACP per poter effettuare i saggi richiesti (**ALLEGATO 32**)

Esposizione complesso immobiliare:

- A Nord con la particella 1752 (Foglio 110, catasto terreni) di proprietà della Sig.ra Omissis e del sig. Omissis
- A Nord-Ovest con le particelle 1725 e 834 (Foglio 110, catasto fabbricati) di proprietà della Sig.ra Omissis
- A Ovest con la particella 2224 (Foglio 110, catasto terreni) di proprietà della Sig.ra Omissis
- A Sud-Est con la particella 99 (Foglio 110, catasto fabbricati), consistente in un'area con delle palazzine e del terreno asfaltato a servizio delle stesse. Le palazzine originariamente erano state realizzate dall'Istituto Autonomo Case Popolari e successivamente sono state acquistate dai vari inquilini; qualche appartamento è ancora di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari.
- A Est con le particelle 757, 2327 (Foglio 110, catasto fabbricati), consistente in un'area con delle palazzine e del terreno asfaltato a servizio delle stesse. Le palazzine originariamente erano state realizzate dall'Istituto Autonomo Case Popolari e successivamente sono state acquistate dai vari inquilini; qualche appartamento è ancora di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari.





CONSISTENZA LOTTI 1-2-3-4-5-6

Si allegano computo superficie commerciale netta (**ALLEGATO 27**) e computo superficie commerciale lorda (**ALLEGATO 28**) relativi allo stato di fatto del complesso immobiliare contenente i lotti da 1 a 5

Si allega inoltre computo superficie netta (**ALLEGATO 39**) e computo superficie lorda (**ALLEGATO 40**) relativi allo stato di fatto dell'immobile di Vicolo Spada n. 69 , lotto 6.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTI 1-2-3-4-5-6-7

L'immobile della Via Tacito (LOTTE da 1 a 5) è attualmente occupato dalla Sig.ra "B", che in parte lo abita e in parte lo affitta.

L'immobile di Vicolo Spada (LOTTO 6) è attualmente occupato dal Sig. "A".

I terreni (LOTTO 7) risultano incolti. La presenza di una recinzione fa pensare che possano essere usati per il pascolo di animali di grossa taglia.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTI 1-2-3-4-5-6

LOTTE DA 1 A 5

Si allega alla presente il rilievo delle difformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto del complesso immobiliare contenente i lotti da 1 a 5 (**ALLEGATO 19, ALLEGATO 20, ALLEGATO 21, ALLEGATO 22**). I costi per la regolarizzazione dello stesso sono irrilevanti rispetto ai costi che l'acquirente dovrà sostenere per la manutenzione straordinaria dell'immobile e possono essere quantificati in totali € **5.000,00**.

PIANO CANTINATO - LOTTO 1

Una parte dell'immobile, nella quale in progetto è previsto garage, in realtà è utilizzata come appartamento. Si rilevano inoltre piccole modifiche interne

PIANO TERRA

Modifiche interne

Presenza di una porta che collega il sub 4 con il sub 7

PIANO SECONDO

Modifiche esterne con variazione di superficie e di volumetria

LOTTO 5

Il Subalterno 3, in progetto indicato come magazzino, in realtà è in parte adibito a magazzino ed in parte ad appartamento

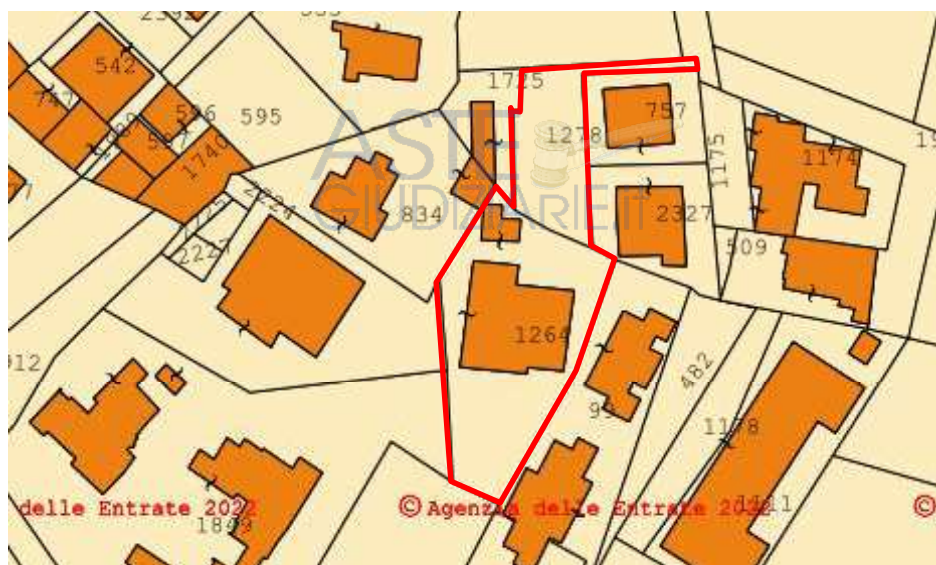
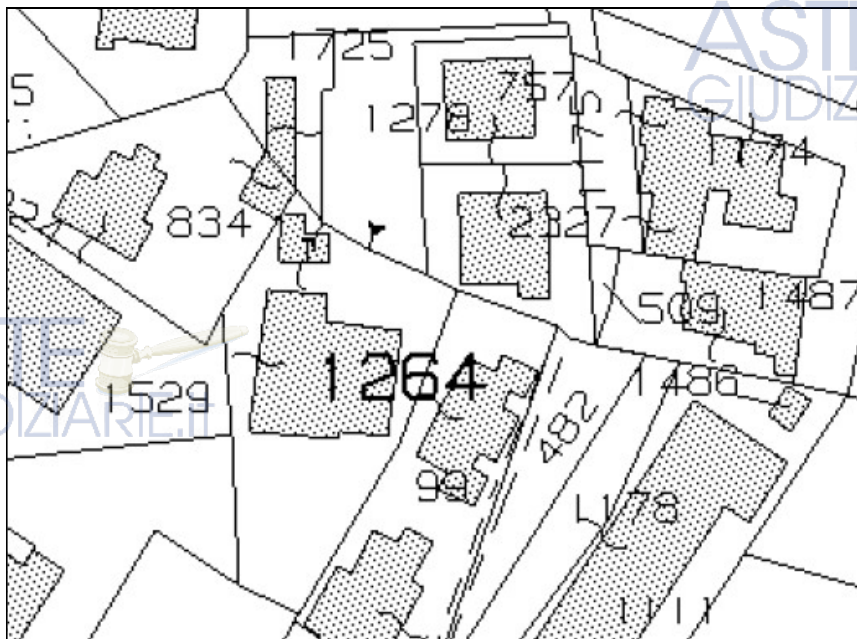
Per il lotto 6 non esiste alcuna pratica edilizia (immobile ante 1967).

Gli immobili sopra richiamati non sono dotati di CERTIFICAZIONE ENERGETICA,

VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE LOTTI 1-2-3-4-5-6

Si allegano alla presente elenco subalterni COMPLESSO IMMOBILIARE contenente i LOTTE da 1 a 5, elaborato planimetrico, planimetrie catastali, visure storiche e foglio di mappa n. 110 del comune di Sciacca (**ALLEGATI da 4 a 14**). Da quest'ultimo si evince che il SUB 3 (LOTTO 5) è catastalmente erroneamente posizionato sulla particella 1264 e non sulla 1278, sulla quale si trova fisicamente.

Il LOTTO 1 evidenzia catastalmente le stesse irregolarità già rilevate sotto il profilo edilizio.



Dal confronto delle planimetrie catastali dei singoli subalterni con il rilievo dello stato di fatto si evincono piccole difformità.

Il LOTTO 5 Sub 3 è catastalmente classificato come C2, mentre allo stato di fatto è metà magazzino e metà abitazione

Si allega inoltre visura e planimetria catastale del LOTTO 6 (**ALLEGATO 41 E ALLEGATO 42**)

Si allegano infine i fogli 63 e 64 del Comune di Siacca e le visure storiche di vari appezzamenti di terreno che aiutano a comprenderne l'evoluzione (**ALLEGATI DA 41 A 50**).

PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare contenente i lotti da 1 a 5 è caratterizzato dalla presenza di un'area esterna pertinenziale rappresentata dalle particelle 1264 e 1278, associata a ciascun subalterno in ragione della propria superficie e del proprio uso. (Si veda **ALLEGATO 27**, all'interno del quale sono riportate le quote di area di pertinenza associate a ciascun subalterno e quindi LOTTO)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il fondo in catasto al foglio 110 particella 1278, sul quale giace fisicamente il sub. 3 (LOTTO 5), non risulta intestato ai coniugi Sig. "A" - Sig.ra "B", ma già nel progetto del 2008 viene indicato come area comune ai LOTTI da 1 a 5. Si allega visura storica (**ALLEGATO 38**) .

PROVENIENZE VENTENNALI DELL'IMMOBILE

Risulta chiara la situazione relativa alla provenienza nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, riportata nelle certificazioni notarili sopra richiamate e nei moduli "Allegato 2" compilati dalla sottoscritta e allegati alla presente (**ALLEGATI 53-54-55-56-57-58-59**)

STIMA DEI VARI LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione-conservazione-finitura-comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato (della domanda e dell'offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Premessa: **Metodi di Stima Utilizzati**

Esistono diversi metodi di stima che consentono di effettuare una giusta valutazione di un bene immobile. Tra questi la sottoscritta CTU ha utilizzato **IL METODO DI STIMA SINTETICA, IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (O METODO DI STIMA ANALITICA) ED IL METODO DELLA STIMA COMPARATIVO DIRETTO**. L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili al fine di poter esprimere un giudizio affidabile, cioè corrispondente con il più probabile valore di mercato, ovvero quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

1° Metodo : METODO DELLA STIMA SINTETICA

Tale criterio di stima prende in esame i valori contenuti nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si riportano nel seguito due schermate relative all'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2021 - 2° Semestre - Comune di Siacca - Zona B4 e Zona D3:

- 1) La prima fa riferimento a immobili a destinazione residenziale in zona B4
- 2) La seconda fa riferimento a immobili a destinazione residenziale in zona D3

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: SCIACCA

Fascia/zona: Centrale/VIA LICATA (A NORD)- C.SO FAZELLO - V. BLANDINA - SAN LEONARDO - VIA LIGUORI - SAN MICHELE

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1090	L	2,1	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	640	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	400	570	L	1,3	1,9	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: SCIACCA

Fascia/zona: Periferica/C.DA PERRIERA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	890	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	710	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	450	670	L	1,6	2,4	L

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
 - Ottimo
 - Normale
 - Scadente

LOTTO 1 – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/2, categoria A2 – Garage, Appartamento 1 e Appartamento 2 – **PIANO CANTINATO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il valore di mercato minimo tra quelli riportati in tabella, pari a **€/mq 710,00**.

Utilizzando il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

Valore del bene = Superficie lorda commerciale x valore al mq

Per cui si ha:

Valore = 428,147 mq x 710,00 €/mq = € 303.984,37

LOTTO 2 – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/4, categoria A2 – Appartamento principale – **PIANO TERRA E PRIMO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il valore di mercato massimo tra quelli riportati in tabella, pari a **€/mq 880,00**.

Utilizzando il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

Valore del bene = Superficie lorda commerciale x valore al mq

Per cui si ha:

Valore = 420,53 mq x 880,00 €/mq = € 370.066,40

LOTTO 3 – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/7, categoria A2 – Appartamento – **PIANO PRIMO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il valore di mercato medio tra quelli riportati in tabella, pari a €/mq $(710+880)/2 = \text{€ } 795,00 \text{ Euro/mq}$.

Utilizzando il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

Valore del bene = Superficie lorda commerciale x valore al mq

Per cui si ha:

Valore = 108,368 mq x 795,00 €/mq = € 86.152,56



LOTTO 4 – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/6, categoria A2 – Appartamento – **PIANO PRIMO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il valore di mercato medio tra quelli riportati in tabella, pari a €/mq $(710+880)/2 = \text{€ } 795,00 \text{ Euro/mq}$.

Utilizzando il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

Valore del bene = Superficie lorda commerciale x valore al mq

Per cui si ha:

Valore = 87,233 mq x 795,00 €/mq = € 69.350,24

LOTTO 5 – Zona D3 – Abitazioni di tipo economico - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/3, categoria C2 – Appartamento e magazzino di pertinenza – **PIANO TERRA**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni di tipo economico**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il valore di mercato minimo tra quelli riportati in tabella, pari a €/mq **530**.

Utilizzando il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

Valore del bene = Superficie lorda commerciale x valore al mq

Per cui si ha:

Valore = 98,993 mq x 530,00 €/mq = € 52.466,29

LOTTO 6 – Zona B4 – Abitazioni di tipo economico - Appartamento sito a Sciacca, nel Vicolo Spada n. 69, della consistenza di n. 2,5 vani, censito al NCEU al f. 167, part.1289, sub. 1 categoria A4 – **PIANO TERRA**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni di tipo economico**, zona B4, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il valore di mercato medio tra quelli riportati in tabella, pari a €/mq $(440+640)/2 = \text{€ } 540,00 \text{ Euro/mq}$.

Utilizzando il presente metodo di stima, la sottoscritta ha rilevato il seguente valore del Bene:

Valore del bene = Superficie lorda commerciale x valore al mq

Per cui si ha:

Valore = 41,73 mq x 540,00 €/mq = € 22.534,20

LOTTO 7 - Terreno sito a Sciacca, in C/da Quarta Casina di Ha 4.44.78 in catasto al foglio 63, partt. 163, 164, 187, 697, 699, 502, 555, 557, 681, 682, 560, 561, 566, 568, 552, 554 e al foglio 64 part. 95

Prendendo come riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia di Agrigento - Annualità 2018 – Regione Agraria n. 7 – Coltura Mandorleto e Seminativo - e moltiplicandoli per l'estensione delle varie particelle si ottiene il valore dell'intero fondo, per come riportato nella tabella sottostante:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foglio	Part.		Ha	Are	Cent	Quota	Coltivaz. Catasto	Estensione in mq	Quotazioni anno 2018 €/Ha	Importi parziali	Importo totale
63	163			31	30	1000/1000	seminativo di 3 ^a	3130	7110	2225,43	31699,17
	164			33	60	1000/1000	seminativo di 3 ^a	3360	7110	2388,96	
	187			6	80	1000/1000	seminativo di 3 ^a	680	7110	483,48	
	697	ex part.	1	13	88	1000/1000	seminativo di 3 ^a	11388	7110	8096,868	
	699	ex part.		15	9	1000/1000	seminativo di 3 ^a	1509	7110	1072,899	
	502				30	1000/1000	seminativo di 3 ^a	30	7110	21,33	
	555			68	86	1000/1000	seminativo di 3 ^a	6886	7110	4895,946	
	557			3	34	1000/1000	seminativo di 3 ^a	334	7110	237,474	
	681	ex part.558		74	9	1000/1000	pascolo di 3 ^a	1190	7110	846,09	
							pascolo di 2 ^a	4951	7110	3520,161	
							seminativo di 4 ^a	1268	7110	901,548	
	682	ex		10	24	1000/1000	Seminativo di 4 ^a	1024	7110	728,064	
	560				56	1000/1000	seminativo di 4 ^a	56	7110	39,816	
	561			3	28	1000/1000	seminativo di 4 ^a	328	7110	233,208	
	566			1	56	1000/1000	mandorleto	156	10457	163,1292	
	568				69	1000/1000	mandorleto	69	10457	72,1533	
	552			70	91	1000/1000	seminativo di 3 ^a	7091	7110	5041,701	
	554			7	8	1000/1000	seminativo di 3 ^a	708	7110	503,388	
64	95			3	20	1000/1000	seminativo di 3 ^a	320	7110	227,52	

2° Metodo : IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (o Metodo Analitico o ancora Metodo Comparativo Indiretto)

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione consente di trovare il valore di mercato di un bene in funzione della capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. In genere si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito quando non è possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il reddito (R) e il saggio di capitalizzazione (I).

In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico la sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno applicare saggi di valore variabile dal 3,5 al 5 %.

Secondo quanto rilevato dalle interrogazioni effettuate al sito dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra (Abitazioni civili e Abitazioni di tipo economico, Zona B4 e Zona D3), immobili nelle condizioni dei beni oggetto della presente relazione (tenuto conto delle finiture e della posizione) possono essere ceduti con contratto di locazione ai prezzi indicativi sotto riportati

LOTTO 1 – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/2, categoria A2 – Garage, Appartamento 1 e Appartamento 2 – PIANO CANTINATO

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il prezzo di locazione pari al valore medio tra quelli riportati in tabella e dunque pari a €/mq mese (2,50+3,4)/2= **€/mq mese 2,95**

$$\text{Affitto Mensile} = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 2,95 \times 428,147 \text{ mq} = \text{€/mese } \mathbf{1.263,03}$$

La superficie riportata è quella lorda, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Lorda Commerciale allegato - **ALLEGATO 28**).

Valore Annuo del B_f = Affitto mensile x 12 mesi = €/mese 1263,03 x 12 = **€/anno 15.156,40**

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (la Cedolare secca), in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

Valore Annuo al netto delle spese B = Valore Annuo del B_f x (1-0,21) = €/anno 11.973,56

Valore dell'immobile $V_o = B/r$ = €/anno 11.973,56/4,0% = **€ 299.338,98**

LOTTO 2 – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/4, categoria A2 – Appartamento principale – **PIANO TERRA E PRIMO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il prezzo di locazione pari al valore massimo tra quelli riportati in tabella e dunque pari a **€/mq mese 3,4**

Affitto Mensile = €/mq·mese 3,4 x 420,530 mq = **€/mese 1.429,80**

La superficie riportata è quella lorda, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Lorda Commerciale allegato – **ALLEGATO 28**).

Valore Annuo del B_f = Affitto mensile x 12 mesi = €/mese 1429,80 x 12 = **€/anno 17.157,62**

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (la Cedolare secca), in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

Valore Annuo al netto delle spese B = Valore Annuo del B_f x (1-0,21) = €/anno 13.554,52

Valore dell'immobile $V_o = B/r$ = €/anno 13.554,52/3,5% = **€ 387.272,08**

LOTTO 3 – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/7, categoria A2 – Appartamento – **PIANO PRIMO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il prezzo di locazione pari al valore medio tra quelli riportati in tabella e dunque pari a €/mq mese $(2,50+3,4)/2 =$ **€/mq mese 2,95**

Affitto Mensile = €/mq·mese 2,95 x 108,368 mq = **€/mese 319,69**

La superficie riportata è quella lorda, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Lorda Commerciale allegato – **ALLEGATO 28**).

Valore Annuo del B_f = Affitto mensile x 12 mesi = €/mese 319,69 x 12 = **€/anno 3.836,23**

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (la Cedolare secca), in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

Valore Annuo al netto delle spese B = Valore Annuo del B_f x (1-0,21) = €/anno 3.030,62

Valore dell'immobile $V_o = B/r$ = €/anno 3.030,62/3,5% = **€ 86.589,13**

LOTTO 4 – Zona D3 – Abitazioni civili - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/6, categoria A2 – Appartamento – **PIANO PRIMO**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni civili**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il prezzo di locazione pari al valore medio tra quelli riportati in tabella e dunque pari a €/mq mese $(2,50+3,4)/2 =$ **€/mq mese 2,95**

$$\text{Affitto Mensile} = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 2,95 \times 87,233 \text{ mq} = \text{€/mese } \mathbf{257,34}$$

La superficie riportata è quella lorda, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Lorda Commerciale allegato – **ALLEGATO 28**).

$$\text{Valore Annuo del } B_f = \text{Affitto mensile} \times 12 \text{ mesi} = \text{€/mese } 257,34 \times 12 = \text{€/anno } \mathbf{3.088,05}$$

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (la Cedolare secca), in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

$$\text{Valore Annuo al netto delle spese } B = \text{Valore Annuo del } B_f \times (1-0,21) = \text{€/anno } \mathbf{2.439,56}$$

$$\text{Valore dell'immobile } V_o = B/r = \text{€/anno } 2.439,56/3,5\% = \text{€ } \mathbf{69.701,66}$$

LOTTO 5 – Zona D3 – Abitazioni di tipo economico - Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 110, particella n. 1264/3, categoria C2 – Appartamento e magazzino di pertinenza – **PIANO TERRA**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni di tipo economico**, zona D3, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il prezzo di locazione pari al valore minimo tra quelli riportati in tabella e dunque pari a **€/mq mese 1,4**

$$\text{Affitto Mensile} = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 1,4 \times 98,993 \text{ mq} = \text{€/mese } \mathbf{138,59}$$

La superficie riportata è quella lorda, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Lorda Commerciale allegato – **ALLEGATO 28**).

$$\text{Valore Annuo del } B_f = \text{Affitto mensile} \times 12 \text{ mesi} = \text{€/mese } 138,59 \times 12 = \text{€/anno } \mathbf{1.663,08}$$

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (la Cedolare secca), in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

$$\text{Valore Annuo al netto delle spese } B = \text{Valore Annuo del } B_f \times (1-0,21) = \text{€/anno } \mathbf{1.313,84}$$

$$\text{Valore dell'immobile } V_o = B/r = \text{€/anno } 1.313,84/5\% = \text{€ } \mathbf{26.276,70}$$

LOTTO 6 – Zona B4 – Abitazioni di tipo economico - Appartamento sito a Sciacca, nel Vicolo Spada n. 69, della consistenza di n. 2,5 vani, censito al NCEU al f. 167, part.1289, sub. 1 categoria A4 – **PIANO TERRA**

Prendendo come riferimento il dato relativo alle **Abitazioni di tipo economico**, zona B4, la sottoscritta CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto equo il prezzo di locazione pari al valore massimo tra quelli riportati in tabella e dunque pari a **€/mq mese 2**

$$\text{Affitto Mensile} = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 2 \times 41,73 \text{ mq} = \text{€/mese } \mathbf{83,46}$$

La superficie riportata è quella lorda, (si veda il Computo dettagliato della Superficie Lorda Commerciale allegato – **ALLEGATO 40**).

Valore Annuo del B_f = Affitto mensile x 12 mesi = €/mese 83,46 x 12 = **€/anno 1.001,52**

A questo punto occorre considerare le spese gravanti sull'immobile (la Cedolare secca), in ragione del 21%. Il valore annuo del beneficio fondiario va dunque così corretto:

Valore Annuo al netto delle spese B = Valore Annuo del B_f x (1-0,21) = €/anno 901,37

Valore dell'immobile $V_o = B/r = €/anno 901,37/4\% = \mathbf{€ 22.534,70}$

3° Metodo : METODO DELLA STIMA COMPARATIVO DIRETTO (LOTTI DA 1 A 5)

In linea generale la stima viene effettuata mediante comparazione dei prezzi di mercato. Questo criterio è basato su un'indagine di mercato volta alla ricerca di immobili simili venduti negli ultimi tre anni ed ubicati nelle vicinanze di quelli in oggetto.

Nel caso specifico, dopo avere eseguito una ricerca sul web per immobili dello stesso segmento di mercato (attraverso le agenzie immobiliari on line), si è deciso di considerare come riferimento gli unici 2 immobili in vendita trovati. simili ai lotti da 1 a 4. In particolare l'IMMOBILE 1 è assimilabile ai lotti 1-3-4 , mentre l'IMMOBILE 2 è assimilabile al lotto 2

Immobile 1: €/mq 835,44

All'immobile 1 sono assimilabili i lotti 1, 3 e 4

Immobile 2: €/mq 885,71

All'immobile 2 è assimilabile il lotto 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE 1: Quadrilocale in vendita in via Tacito, 17, 79 m², 4 locali, 66.600 €

Prezzo al mq = €/mq 66.000,00/79,00 = 835,44

Commento dell'inserzionista

APPARTAMENTO - Via Tacito, 17, Sciacca (AG) - Appartamento civile abitazione ed autorimessa occupati dai debitori sito in Sciacca, Via Tacito n. 17, della superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa 109,70 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al piano 1°, composto da 5 locali oltre servizi

Caratteristiche specifiche

- 79 m² commerciali
- 4 locali
- 1 bagno
- Buono stato
- Classe energetica: Non indicato



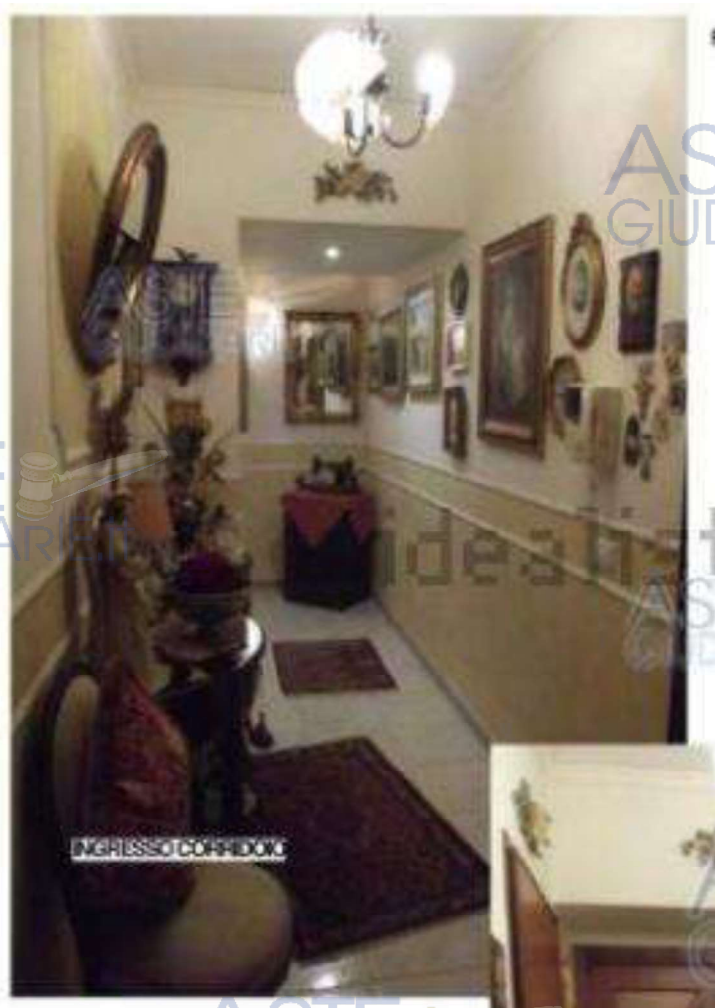
FOTO ESTERNA 1



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it



INGRESSO CORRIDOIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CAMERA DA LETTO CON ACCESSO AL BALCONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILE 2 - Appartamento via Tacito, sup. commerciale 350 mq, € 310.000

Prezzo al mq = €/mq 310.000,00/350,00 = 885,71

5+locali, 3 bagni, 1 piano

Descrizione: SIGNORILE APPARTAMENTO CON VERANDA, GIARDINO E GARAGE

- In C.da Perriera, all' interno di una signorile palazzina, si vende ampio appartamento (n°2 appartamenti uniti) di 240 mq. con 3 ampie verande, giardino privato e garage. Internamente, l'appartamento è dotato di n°5 camere da letto, grandissimo soggiorno con sbocco in veranda, ampia cucina con veranda, n°3 bagni e ripostiglio. L' appartamento è posto al 1°P con ascensore, posto auto scoperto all' interno di spiazzale condominiale. Vero immobile signorile

Superficie

Consistenza	Piano	Superficie	Coefficiente	Tipo superficie	Sup. commerciale
Abitazione	1	296,0 m ²	100 %	Principale	296,0 m ²
Balcone	1	122,0 m ²	30 %	Principale	36,6 m ²
Box o garage	Piano Terra	25,0 m ²	50 %	Accessoria	12,5 m ²
Terreno	Piano Terra	500,0 m ²	1 %	Accessoria	5,0 m ²
Totale superficie principale					418,0 m ²
Totale superficie commerciale (Principali e Accessorie)					350,1 m ²

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	TT2021 - 13/04/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	333 m ² commerciale 350 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ (5 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina abitabile
PIANO	1°, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	2 in garage/box, 1
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile signorile

ALTRE CARATTERISTICHE

Cancello elettrico	VideoCitofono	Impianto di allarme	Porta blindata
Esposizione esterna	Balcone	Impianto tv centralizzato	Giardino privato
Infissi esterni in doppio vetro / metallo			

ANNO DI COSTRUZIONE

2000

STATO

Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

EFFICIENZA ENERGETICA

 $\geq 175 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobile 1: €/mq 835,44

Immobile 2: €/mq 885,71

All'immobile 1 sono assimilabili i lotti 1, 3 e 4

All'immobile 2 è assimilabile il lotto 2



VALORE LOTTO 1 – TERZO METODO = €/mq 835,44 x superficie netta commerciale =
= €/mq 835,44 x 383,41 = **€ 320.316,05**

VALORE LOTTO 2 – TERZO METODO = €/mq 885,71 x superficie netta commerciale =
= €/mq 885,71 x 374,065 = **€ 331.313,11**

VALORE LOTTO 3 – TERZO METODO = €/mq 835,44 x superficie netta commerciale =
= €/mq 835,44 x 99,866 = **€ 83.432,05**

VALORE LOTTO 4 – TERZO METODO = €/mq 835,44 x superficie netta commerciale =
= €/mq 835,44 x 76,203 = **€ 63.663,03**

CALCOLO DEI VALORI STIMATI

Il calcolo del reale valore commerciale dei lotti è stato ricavato come segue:

- Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi estimativi sopra riportati;
- Sottraendo al valore ottenuto le spese necessarie per la regolarizzazione dello stesso.

Valore _{Venale} = $\frac{(\text{Valore 1° Metodo} + \text{Valore 2° Metodo} + \text{Valore 3° Metodo})}{3}$

LOTTO 1

Valore _{Venale} = $\frac{(303.984,37 + 299.338,98 + 320.316,05)}{3}$ = **€ 307.879,8**

LOTTO 2

Valore _{Venale} = $\frac{(370.066,40 + 387.272,08 + 331.313,11)}{3}$ = **€ 362.883,86**

LOTTO 3

Valore _{Venale} = $\frac{(86.152,56 + 86.589,13 + 83.432,05)}{3}$ = **€ 85.391,25**

LOTTO 4

Valore _{Venale} = $\frac{(69.350,24 + 69.701,66 + 63.663,03)}{3}$ = **€ 67.571,64**



LOTTO 5

$$\text{Valore}_{\text{venale}} = \frac{(52.446,29 + 26.276,70)}{2} = \text{€ } 39.361,50$$

LOTTO 6

$$\text{Valore}_{\text{venale}} = \frac{(22.534,20 + 22.534,20)}{2} = \text{€ } 22.534,20$$

LOTTO 7



$$\text{Valore}_{\text{venale}} = \text{€ } 31.699,17$$

Da tale valore si dovranno sottrarre le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio, sotto il profilo catastale e per affrontare i lavori di manutenzione straordinaria di cui l'immobile necessita. Tali spese, nel complesso, possono essere considerate pari al 10% del valori dei singoli lotti, **fatta eccezione per il lotto 6 e per il lotto 7.**

Il valore venale dei LOTTI DA 1 A 5 depurato dalle spese è pari a

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene}} = \text{Valore}_{\text{venale}} - \text{Spese}$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene LOTTO 1}} = \text{€ } 307.879,8 \times 0,9 = \text{€ } 277.091,82$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene LOTTO 2}} = \text{€ } 362.883,86 \times 0,9 = \text{€ } 326.595,47$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene LOTTO 3}} = \text{€ } 85.391,25 \times 0,9 = \text{€ } 76.852,13$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene LOTTO 4}} = \text{€ } 67.571,64 \times 0,9 = \text{€ } 60.814,48$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene LOTTO 5}} = \text{€ } 39.361,50 \times 0,9 = \text{€ } 35.425,35$$

CONCLUSIONI

La sottoscritta CTU deposita la **perizia di stima completa** presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montevago, li 30/11/2022



F.to Ing. Vitalba Accidenti



ELENCO ALLEGATI

0. Documentazione fotografica lotti da 1 a 5
1. Verbale di accesso del 18-07-20 con foto allegate
2. Verbale di accesso del 23-07-20 con foto allegate
3. Verbale di accesso del 6-08-20 con foto allegate
4. Elenco subalterni lotti da 1 a 5
5. Elaborato planimetrico lotti da 1 a 5
6. Planimetria catastale Lotto 1 - Foglio110_Part.1264_Sub.2
7. Planimetria catastale Lotto 5 - Foglio110_Part.1264_Sub.3
8. Planimetria catastale Lotto 2 - Foglio110_Part.1264_Sub.4
9. Planimetria catastale Lotto 4 - Foglio110_Part.1264_Sub.6
10. Planimetria catastale Lotto 3- Foglio110_Part.1264_Sub.7
11. Visura Storica Lotto 1 F.110_part.1264_sub. 2
12. Visura Storica Lotto 5 F.110_part.1264_sub. 3
13. Visura Storica Lotto 4 F.110_part.1264_sub. 6
14. Foglio di mappa n. 110 COMUNE DI SCIACCA
15. RILIEVO STATO DI FATTO - PIANO SEMINTERRATO - SUB. 2
16. RILIEVO STATO DI FATTO - PIANO TERRA - SUBB. 4-6-7
17. RILIEVO STATO DI FATTO - PIANO PRIMO - SUB. 4
18. RILIEVO STATO DI FATTO - PIANO TERRA - SUB. 3
19. VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA- PIANO SEMINTERRATO - SUB. 2
20. VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA - PIANO TERRA - SUBB. 4-6-7
21. VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA - PIANO PRIMO - SUB. 4
22. VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA - PIANO TERRA - SUB. 3
23. Elaborati Architettonici - C.E. in Sanatoria prot. 3711 del 30-10-08
24. Perizia giurata Calabria Carmela
25. Relazione tecnica - C.E. in Sanatoria prot. 3711 del 30-10-2008
26. Agibilità abitabilità - C.E. in sanatoria
27. COMPUTO SUPERFICIE NETTA LOTTI DA 1 A 5 - STATO DI FATTO
28. COMPUTO SUPERFICIE LORDA LOTTI DA 1 A 5 - STATO DI FATTO
29. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTI MURO PROSPICIENTE LA VIA OVIDIO
30. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERVENTI MURO PROSPICIENTE LA VIA OVIDIO
31. PLANIMETRIA DEI LUOGHI CON EVIDENZIATE LE ZONE OGGETTO DI INTERVENTO
32. COMPUTO METRICO INTEGRATIVO DEL 15/04/2022
33. RILIEVO STATO DI FATTO LOTTO 6 - Immobile Vicolo Spada n. 69
34. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 6 - VICOLO SPADA
35. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 7
36. VISURA TERRENO F. 110 PART. 1264
37. VISURA TERRENO F. 110 PART. 1278
38. VISURA STORICA TERRENO F. 110 PART. 1278
39. COMPUTO SUPERFICIE NETTA COMMERCIALE LOTTO 6 - VICOLO SPADA
40. COMPUTO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE LOTTO 6 - VICOLO SPADA
41. Visura Storica F167_Part.1289_Sub. 2 (Vicolo Spada 69)
42. Planimetria Catastale F167_Part.1289_Sub. 2 (Vicolo Spada 69)
43. Foglio di mappa n. 64 Comune di Sciacca
44. Visura Storica F64_Part.95
45. Foglio di mappa n. 63 Comune di Sciacca
46. Visura al 14/04/20 terreni F63_P552
47. Visura storica terreni F63_P164
48. Visura storica terreni F63_P555
49. Visura storica terreni F63_P681
50. Visura storica terreni F63_P697
51. FASCICOLO DATI SENSIBILI - RELAZIONE DEFINITIVA CTU
52. Valori Agricoli Medi AG 2018
53. ALLEGATO N. 2 LOTTO 1
54. ALLEGATO N. 2 LOTTO 2
55. ALLEGATO N. 2 LOTTO 3
56. ALLEGATO N. 2 LOTTO 4
57. ALLEGATO N. 2 LOTTO 5
58. ALLEGATO N. 2 LOTTO 6
59. ALLEGATO N. 2 LOTTO 7
60. DELUCIDAZIONI CTU FONDO F. 110 PART 1278 CON ALLEGATI 16-06-22
61. NOTA CTU RISCANTRO UDIENZA DEL 17_06_22 CON ALLEGATI 14-07-22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it